

DEPARTEMENT DU PUY DE DOME

COMMUNE de



1.2



SCP DESCOEUR F et C  
Architecture et Aménagement du Territoire  
49 rue des Salins  
63000 Clermont Ferrand  
Tel : 04.73.35.16.26.  
Fax : 04.73.34.26.65.  
Mail : scp.descoeur@wanadoo.fr

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## RAPPORT DE PRESENTATION Tome 2 : JUSTIFICATIONS DU PROJET

### PRESCRIPTION

Délibération du conseil municipal du 26 février 2013

### ARRET DU PROJET

Délibération du conseil communautaire du

### APPROBATION

Délibération du conseil communautaire du

### MODIFICATIONS - REVISIONS PARTIELLES MISES A JOUR

1. ...
2. ...
3. ...
4. ...
5. ...
6. ...

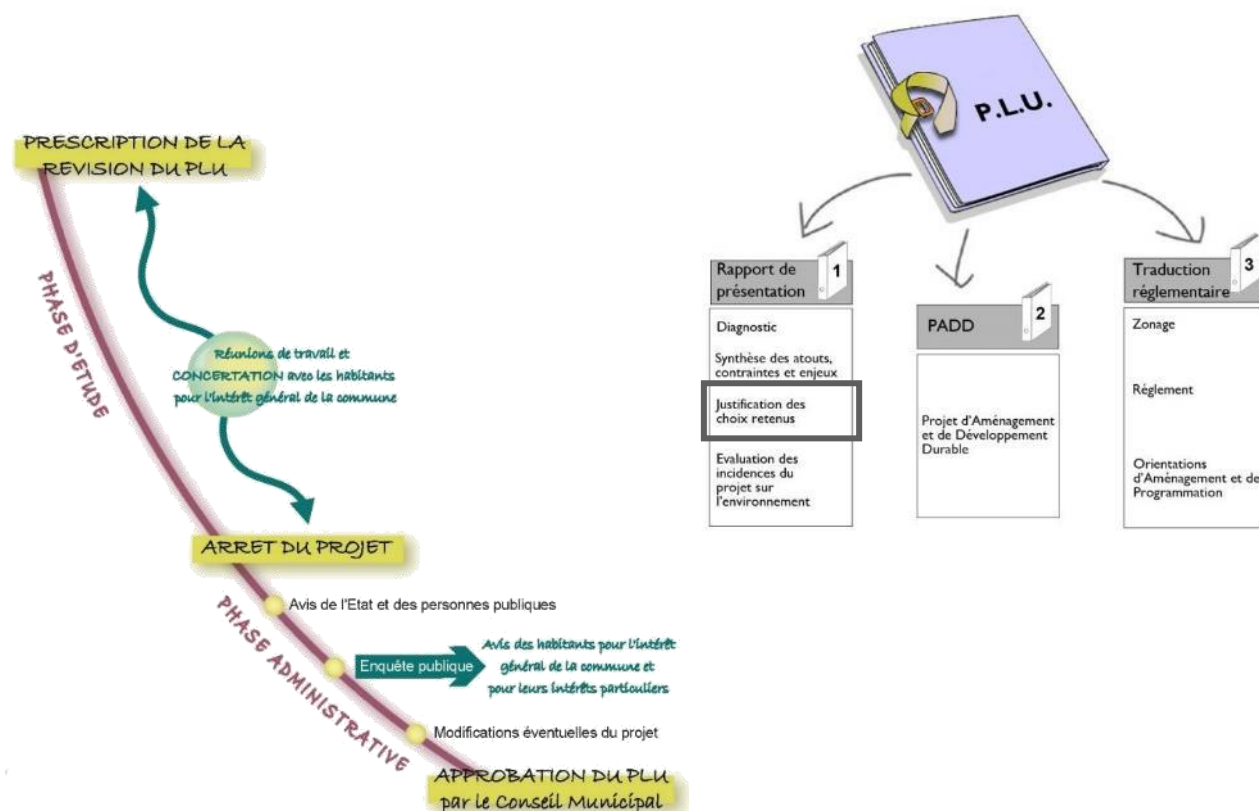


## TABLE DES MATIERES

|                                                                                        |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1 ●Préambule .....                                                                     | 5  |
| 2 ●Justifications du PADD .....                                                        | 6  |
| 2.1 - Les choix retenus pour etablr le PADD.....                                       | 6  |
| 2.2 - Compatibilité avec le PADD .....                                                 | 6  |
| 2.3 - La traduction du padd au PLU .....                                               | 9  |
| 3 ●Explications du zonage et du règlement .....                                        | 12 |
| 3.1 - Introduction .....                                                               | 12 |
| 3.2 - Les zones urbaines (U) .....                                                     | 13 |
| 3.3 - Les zones a urbaniser (AU) .....                                                 | 39 |
| 3.4 - Les zones agricoles (A).....                                                     | 45 |
| 3.5 - Les zones naturelles (n) .....                                                   | 56 |
| 4 ●Les prescriptions du PLU .....                                                      | 62 |
| 4.1 - Les emplacements reserves.....                                                   | 62 |
| 4.2 - L'article l151-23 du code de l'urbanisme .....                                   | 64 |
| 4.3- L'OAP relative a la valorisation de la trame verte et bleue.....                  | 66 |
| 4.4 - Les informations du PLU.....                                                     | 68 |
| 5 ●Le bilan du projet de plu.....                                                      | 70 |
| 5.1 - Bilan des surfaces (stade Arrêt) .....                                           | 70 |
| 5.2 - Estimation des capacités d'Accueil (stade Arrêt).....                            | 70 |
| 6 ●La compatibilite du projet de PLU .....                                             | 71 |
| 6.1 - Compatibilité avec le schéma d'assainissement (stade Arrêt) .....                | 71 |
| 6.2 - Compatibilité avec le SCoT du Grand Clermont (stade Arrêt) .....                 | 72 |
| 6.3 - Compatibilité avec le PLH (stade Arrêt) .....                                    | 76 |
| 6.4 - Compatibilité avec le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (stade Arrêt)..... | 77 |
| 6.5 - Compatibilité avec le Plan National Sante Environnement 3 (stade Arrêt) .....    | 77 |
| 7 ●La consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers .....                 | 79 |
| 8 ●Les indicateurs.....                                                                | 80 |



# 1 ● PREAMBULE



La commune de La Sauvetat s'est engagée dans l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération en date du 26 février 2013.

L'élaboration de ce document est l'occasion pour la commune, de mener une réflexion sur le développement de son bourg et la cohérence de l'aménagement urbain.

L'élaboration du PLU couvre l'intégralité du territoire communal.

Le document graphique découpe le territoire communal en zones aux vocations diverses. L'article R.123-4 dispose en effet «*Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones dans les conditions prévues à l'article R.123-9*».

Le zonage et les mesures réglementaires du PLU se justifient à la fois par :

- la nécessité de prendre en compte les évolutions récentes du territoire communautaire, tels que l'urbanisation de nouvelles zones, l'adaptation des densités, la réalisation des équipements d'infrastructure et de superstructure, l'évolution des espaces naturels et agricoles... ;

Les zonages ont été définis selon les différentes vocations des secteurs : Habitat, Équipements publics, Agricole, Naturel, ... .

- la mise en œuvre des grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme définies dans le P.A.D.D. Ces grandes orientations ont été dégagées à partir du Diagnostic, qui a permis de mettre en évidence les besoins ainsi que les enjeux d'aménagement et de développement du territoire de la commune.
- la mise en conformité avec des documents supra communaux, tels que :
  - Les objectifs du SCoT du Grand clermont,
  - Les objectifs du PLH de Mond'Arverne communauté,
  - Les Grenelles de l'Environnement, notamment en terme de Trames Verte et Bleue,
  - La Loi ALUR et ses décrets d'application immédiats,
  - La Loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAAF),
  - La Loi pour l'activité et l'égalité des chances économiques (dite Loi Macron).

## 2 ● JUSTIFICATIONS DU PADD

### 2.1 - LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

Les mesures et les choix retenus pour établir le PADD constituent le pivot et l'outil privilégié de mise en œuvre d'objectifs nationaux définis aux articles L.101-2 et L.131-1 à L.131-7 du Code de l'urbanisme. La politique urbaine de la commune de La Sauvetat s'articule par ailleurs, avec les principales orientations définies par les documents de planification supra-communaux élaborés sur des territoires incluant la commune.

Le rapport de présentation du PLU porte sur un Diagnostic Communal et un État initial de l'Environnement. Il a mis en évidence un certain nombre d'enjeux qui ont été traduits au PADD par la définition de grandes orientations de développement. **Le P.A.D.D. constitue pour l'avenir le cadre de référence et le guide nécessaire à la conduite des opérations d'aménagement qui répondent aux besoins et aux enjeux de la commune. Allégé d'un contenu juridique, il est la « clef de voûte » du P.L.U.**

A la suite de la phase de validation du PADD, les études se sont poursuivies par la traduction du projet communal au sein des pièces réglementaires du PLU (zonage écrit -règlement- et graphique). Le tableau ci-après permet d'identifier les enjeux ressortis de l'étude diagnostic et d'analyser les positionnements de la commission ayant conduit à la construction du projet de territoire, en fonction de ces enjeux.

| Enjeux issus du Diagnostic                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Hierarchisation des enjeux |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| <b>L'ORGANISATION URBAINE ET LA VOCATION « HABITAT »</b><br>La proximité de l'agglomération clermontoise constitue un moteur important pour l'attractivité et le développement de La Sauvetat. Tout l'enjeu pour la commune est de savoir réguler sa population afin de pouvoir continuer à accueillir sans excès pour les équipements publics et le maintien des terres agricoles. <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le maintien des populations en place et l'accueil de nouveaux habitants.</li> <li>- La densification et la diversification des types d'habitat.</li> <li>- La péri-urbanisation et la consommation foncière.</li> </ul> | <b>FORT</b>                |
| <b>LA QUALITE DE VIE</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La protection des personnes et des biens contre les risques.</li> <li>- Les déplacements / Les émissions de gaz à effet de serre.</li> <li>- La proximité des équipements et des services répondant aux besoins des habitants.</li> <li>- Les ressources naturelles (eau potable, assainissement, sols).</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>FORT</b>                |
| <b>LA VOCATION AGRICOLE</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Protéger les terres agricoles.</li> <li>- Maintenir la présence d'exploitations agricoles.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>FORT</b>                |
| <b>LES ESPACES NATURELS ET LES CORRIDORS BIO-ECOLOGIQUES</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver les corridors bioécologiques et les réservoirs de biodiversité.</li> <li>- Maintenir les coupures éco-paysagères afin de préserver les paysages, d'assurer le maintien des continuités écologiques et de limiter l'urbanisation linéaire. Préserver les structures végétales, notamment les haies et les boisements.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                      | <b>FORT</b>                |
| <b>LA VOCATION ECONOMIQUE DU TERRITOIRE</b><br>La proximité de l'agglomération clermontoise (de de celle d'Issoire dans une moindre mesure) constitue un moteur important pour l'attractivité et le développement de La Sauvetat. <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le maintien des activités économiques et des services existants.</li> <li>- Le maintien et le développement des services touristiques.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                         | <b>MODERE</b>              |

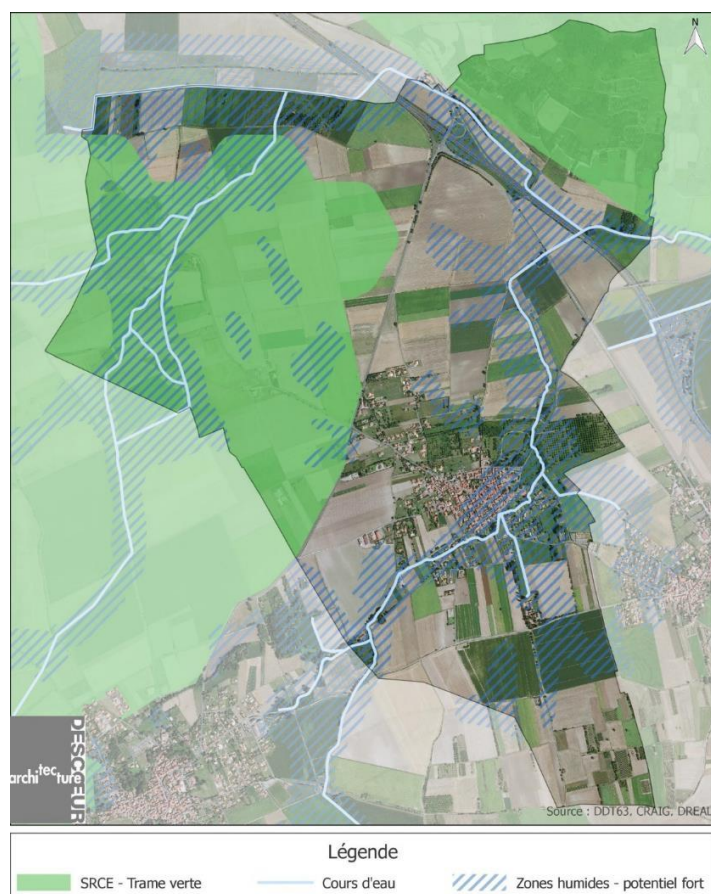
### 2.2 - COMPATIBILITE AVEC LE PADD

Les cartes suivantes issues du Diagnostic et du PADD, mettent en évidence la cohérence de réflexion aux différentes étapes de l'élaboration du PLU.



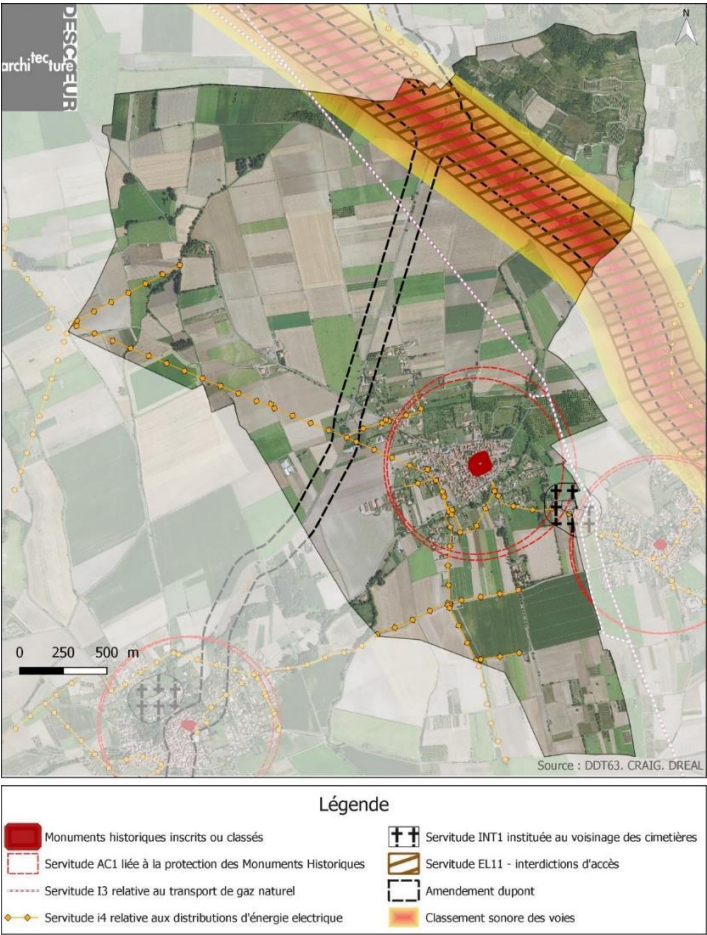
*Carte de synthèse du Diagnostic*

« Veiller à protéger les espaces agricoles et forestiers »

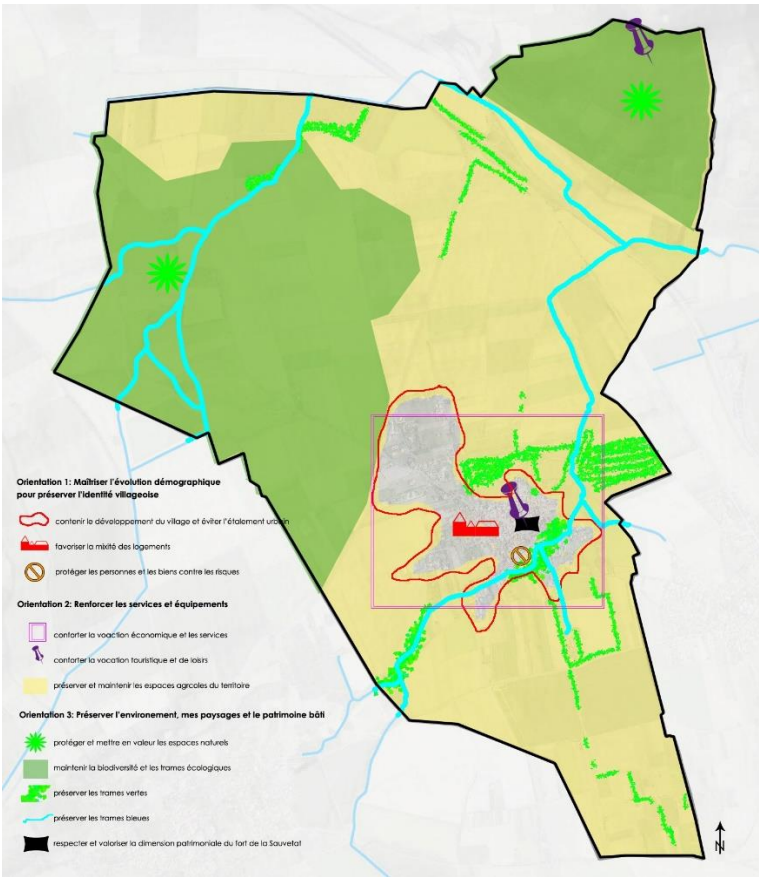


*Carte de synthèse du Diagnostic*

« Veiller à protéger les trames verte et bleue, ainsi que la biodiversité »



*Carte de synthèse du Diagnostic*  
*« Prendre en compte les servitudes d'utilité publique »*



*Carte du PADD*

## 2.3 - LA TRADUCTION DU PADD AU PLU

| Les grandes orientations du PADD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Traduction au PLU                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>1. Maîtriser l'évolution démographique pour préserver l'identité villageoise.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Contenir le développement du village et éviter l'étalement urbain.</li> <li>- Favoriser la mixité des logements.</li> <li>- Protéger les personnes et les biens contre les risques naturels, technologiques et les nuisances.</li> </ul>                                        | <p>La mise en place de zones urbaines Ud et Ug sur le bourg constitue le socle de la production d'habitat. Ces zones permettent le renouvellement urbain et la reconquête des logements vacants. Elles offrent également des disponibilités foncières adaptées aux besoins de la commune. Ces zones d'habitat sont limitées au plus près de l'existant. Elles permettent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de favoriser le recyclage des logements (avec réhabilitation de la vacance),</li> <li>- d'offrir un potentiel foncier à investir avant de chercher à étendre la zone constructible urbaine,</li> <li>- de participer à limiter la consommation foncière,</li> <li>- de proposer des formes d'habitat diversifiées,</li> <li>- d'être en cohérence avec les objectifs de développement définis par le SCoT du Grand Clermont et le PLH.</li> </ul> <p>Pour répondre aux besoins d'accueil, en complément des potentiels fonciers disponibles dans les zones urbaines, un vaste secteur libre intra-muros est identifié au PLU et classé en zone d'urbanisation future AUg. Il se révèle un espace privilégié pour initier des développements urbains organisés et réfléchis, et fait ainsi l'objet d'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP), tout comme une grande parcelle libre bénéficiant d'une situation stratégique en entrée de bourg.</p> |
| <p><b>2. Renforcer les services et équipements.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Conforter la vocation économique et les services.</li> <li>- Conforter la vocation touristique et de loisirs.</li> <li>- Préserver et maintenir les espaces agricoles du territoire.</li> </ul>                                                                                                                     | <p>Le règlement permet le développement des activités économiques et artisanales existantes, et l'installation de nouveaux services dans les enveloppes urbaines définies (lesquelles disposent de potentiels libres).</p> <p>Outre les équipements et services existants situés en centre bourg, lesquels sont gérés par le règlement des zones Ud et Ug, le PLU définit également des zones Ue spécifiquement réservées pour des équipements d'intérêt général.</p> <p>Une zone Us est également définie fléchant le terrain de sport existant.</p> <p>De vastes zones agricoles ANC (Agricultures non constructibles) sont définies et couvrent largement les espaces agricoles du territoire. Un zonage Ac (Agriculture constructible) est spécifiquement destiné au maintien et à l'évolution des structures agricoles existantes. Il répond notamment aux besoins exprimés par les agriculteurs lors de l'enquête agricole tout en préservant les paysages.</p> <p>L'activité horticole existante reçoit un zonage Ac* et un règlement spécifique permettant son évolution, notamment en terme de bâtiments.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <p><b>3. Préserver l'environnement, les paysages et le patrimoine bâti.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Protéger et mettre en valeur les espaces naturels.</li> <li>- Maintenir la biodiversité et les trames écologiques.</li> <li>- Préserver la trame verte.</li> <li>- Préserver la trame bleue.</li> <li>- Respecter et valoriser la dimension patrimoniale du fort de La Sauvetat.</li> </ul> | <p>Les grands espaces naturels et paysagers de la commune, notamment la narse et le puy de Corent, sont concernés par un zonage naturel (N) visant ainsi la protection et la mise en valeur des paysages, du réseau hydrographique et des principales zones boisées. Ce principe vise à limiter au maximum tout mitage des paysages.</p> <p>Les ruisseaux sont identifiés sur toute leur continuité.</p> <p>L'ensemble de ce zonage N vient conforter le zonage agricole (ANC et A) réservé à la mise en valeur des paysages agraires et au développement de l'activité agricole sur le territoire.</p> <p>Un zonage urbain au plus près des zones construites et l'identification de certains éléments naturels à préserver (parcs, jardins, ripisylve, alignements d'arbres...) au moyen de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, devraient participer à préserver,</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>enrichir les liaisons écologiques à l'échelle du territoire, et à mettre en valeur les paysages.</p> <p>Une OAP relative à la valorisation de la trame verte et bleue est proposée au PLU. Ses orientations visent à préserver les éléments de la TVB, mais également à les restaurer afin d'intensifier et d'augmenter le potentiel écologique.</p> <p>Un zonage spécifique (Ud) et un règlement adapté identifient le fort villageois. Les principales vues stratégiques sur le donjon sont préservées au travers des préconisations des OAP.</p> |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Au travers du PADD, la commune de La Sauvetat affirme son projet et sa volonté de maintenir sa population en place et d'accueillir de nouveaux habitants, de manière raisonnable. Plusieurs scénarii de développement sont esquissés dans le Diagnostic du PLU. Ils ont permis à la commune d'appréhender son évolution et à positionner ses ambitions en s'appuyant sur les objectifs visés par le PLH.

Après débat du PADD en conseil municipal, les données ont été mises à jour en fonction des éléments récents issus du PLH de Mond'Arverne Communauté (pour la période 2018-2023) et des derniers résultats de l'Insee (affichant une croissance communale en progression).

La croissance communale moyenne est de +1.4%/an depuis 2010, quelque peu supérieure mais en cohérence vis-à-vis de la croissance actuelle et attendue sur le territoire de Sud Agglo (+1.1%/an) et des objectifs du PLH qui permet la réalisation de 4 logements/an, lesquels, portés sur 15 ans, correspondent à une croissance de +1.23%/an.

Ces 3 scénarii de développement sont cohérents entre eux. Le scénario, basé sur une croissance communale comparable aux dernières années (+1.4%/an en moyenne) constitue le plus favorable.

La volonté communale étant de se rapprocher des objectifs du PLH, les élus ont choisi un scénario de développement intermédiaire avec une évolution de +1.35%.

| Objectifs du PADD :                                                                                      |      |                                  |        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|----------------------------------|--------|
| Démographie : scénario retenu (en % / an)                                                                | 1,35 | Nombre de nouveaux habitants     | 158    |
| Pourcentage de logements vacants à remettre sur le marché (%)                                            | 15   | Nombre de nouveaux logements     | 67     |
| <b>1er facteur : desserrement des ménages</b>                                                            |      |                                  |        |
| A - Taille des ménages en 2018 :                                                                         | 2,2  | C - Nombre d'habitants en 2018 : | 710    |
| B - Taille des ménages en 2033 :                                                                         | 2,2  | D - Nombre d'habitants en 2033 : | 868    |
| E - Nombre de logements nécessaires en 2018 : C/A =                                                      |      |                                  | 323    |
| F - Nombre de logements nécessaires en 2033 : D/B =                                                      |      |                                  | 323    |
| G - Nombre de logements à prévoir pour pallier uniquement le desserrement des ménages : F-E =            |      |                                  | 0      |
| <b>2ème facteur : arrivée de nouveaux habitants</b>                                                      |      |                                  |        |
| H - Nombre de nouveaux habitants prévus d'ici 2033 : D - C =                                             |      |                                  | 158    |
| I - Nombre de logements que la commune doit prévoir pour pallier l'arrivée de nouveaux habitants : H/B = |      |                                  | 72     |
| J - Nombre total de logements à créer : G + I =                                                          |      |                                  | 72     |
| <b>Besoin en constructions neuves</b>                                                                    |      |                                  |        |
| K - Nombre de logements vacants dans le parc total :                                                     |      |                                  | 31     |
| L - Logement vacants à remettre sur le marché                                                            |      |                                  | 5      |
| M - Nombre de logements neufs à construire : L - J =                                                     |      |                                  | 67     |
| Surface nécessaire pour une moyenne de 700 m² par logement (en ha)                                       |      |                                  | 4,7 ha |
| Surface nécessaire en prenant en compte une rétention foncière de 30 %                                   |      |                                  | 6,1 ha |

Le développement envisagé reste donc raisonnable, car la commune de La Sauvetat vise également à conserver la silhouette, la lisibilité et l'identité des villages mais aussi à préserver les paysages agraires et naturels caractéristiques du secteur (puy de Corent, narse).

Rappelons que le POS, désormais caduc, offrait un potentiel urbanisable de plus de 19 ha. Le déséquilibre de ce document (potentiel urbanisable) vis-à-vis des besoins réels de développement de la commune et de la nécessité de mise en cohérence avec les grandes directives générales (de réduction de la consommation des espaces, protection des corridors écologiques, mise en valeur des paysages), font que la commune de La Sauvetat a souhaité revoir son document d'urbanisme.

Les ambitions communales du PADD affichent ainsi des objectifs de modération de la consommation des espaces (passant de 19 ha à 6 ha environ) en cohérence avec les objectifs du PLH.

Le bilan du PLU fait apparaître un foncier dégagé estimé à 6.41 ha. Ce résultat reste compatible avec les objectifs affichés au PADD. On notera que sur ces 6.41 ha, 3.46 concernent la zone d'urbanisation future AUG.

# 3 ● EXPLICATIONS DU ZONAGE ET DU REGLEMENT

## 3.1 - INTRODUCTION

Le PLU distingue 4 types de zones conformément au Code de l'Urbanisme :

- les zones urbaines (U),
- les zones à urbaniser (AU),
- les zones agricoles (A),
- les zones naturelles (N).

La commune se caractérise par un unique bourg et 3 lieux-dits. L'ensemble des unités bâties (bourg, lieux-dits, bâtiments isolés) ont été analysées en fonction de leur vocation, de leur densité, de leurs silhouettes bâties, de leur histoire ...

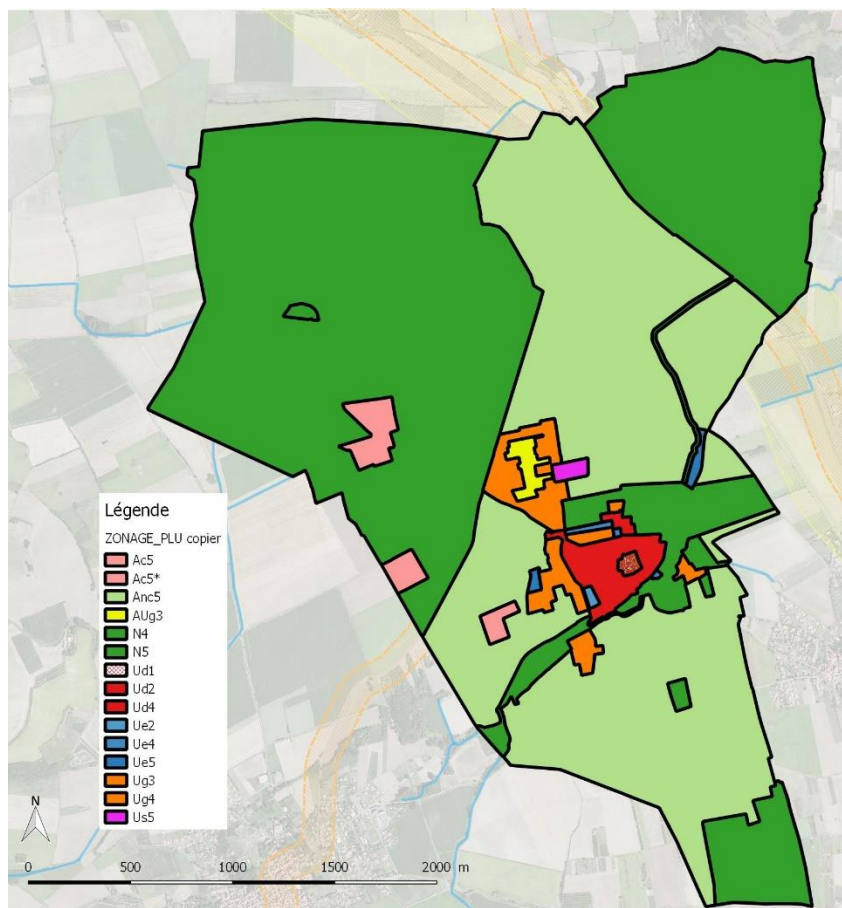
Ainsi, plusieurs zonages urbains ont été mis en place :

- Le centre ancien (fort et village traditionnel) relativement dense, a été classé Ud.
- Les extensions périphériques du bourg, à l'urbanisme plus lâche, ont été classées Ug.
- Les secteurs d'équipements collectifs sont classés Ue. Ils se situent dans le bourg.
- La zone sportive reçoit un zonage Us.
- L'unique zone d'urbanisation future est classée AUg.
- Les lieux-dits et les bâtiments isolés situés au cœur des espaces agricoles ou naturels, sont intégrés à la zone A ou à la zone N selon le cas.

Le PLU a cherché le plus possible à limiter les zonages urbains à l'existant, tout en laissant quelques parcelles libres pour les constructions à venir. Une carte des disponibilités urbaines dégagées par le PLU a été élaborée.

Les composantes physiques et naturelles du territoire ont également été prises en compte dans l'élaboration et la définition des zonages.

- Les sites naturels majeurs, la narse et le puy de Corent notamment, reçoivent un zonage naturel N.
- Les espaces agropastoraux ainsi que les bâtiments liés à la vocation agricole du territoire, sont classés en zone agricole A.



Zonage du PLU pour Arrêt

### 3.2 - LES ZONES URBAINES (U)

*Données générales : Conformément aux dispositions de l'article R.123-5 du Code de l'Urbanisme sont classés en zone urbaine (U), les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.*

Le territoire Urbain a été délimité par le biais de plusieurs zones urbaines qui se différencient par la diversité de leurs tissus (densité, morphologie, fonctions spécifiques...).

La délimitation des zones urbaines est principalement réalisée sur une base typologique et morphologique.

L'essentiel du découpage repose sur l'analyse des formes urbaines en présence, complétée par les fonctions existantes ou souhaitées dans les quartiers. Par forme urbaine, il faut comprendre l'ensemble que constitue le bâti, dans le rapport qu'il établit avec le terrain. Entrent notamment en ligne de compte dans l'identification des types la volumétrie, l'implantation, l'évolution prévisible, le rapport entre plein et vide, la relation au voisinage, les fonctions urbaines présentes, telles le commerce, les services, etc. Ensuite, cette identification est subordonnée aux volontés techniques et/ou aux politiques de gestion ou d'évolution du tissu considéré pour définir le zonage à retenir.

Un autre élément fondamental de délimitation du zonage, mais qui n'est qu'une déclinaison des premiers, est la reconnaissance d'une fonction urbaine particulière : zone d'équipements collectifs, zone sportive et de loisirs. Il s'agit là non seulement d'une reconnaissance de la fonction urbaine à travers le zonage mais aussi, et surtout, la reconnaissance d'une forme urbaine spécifique.

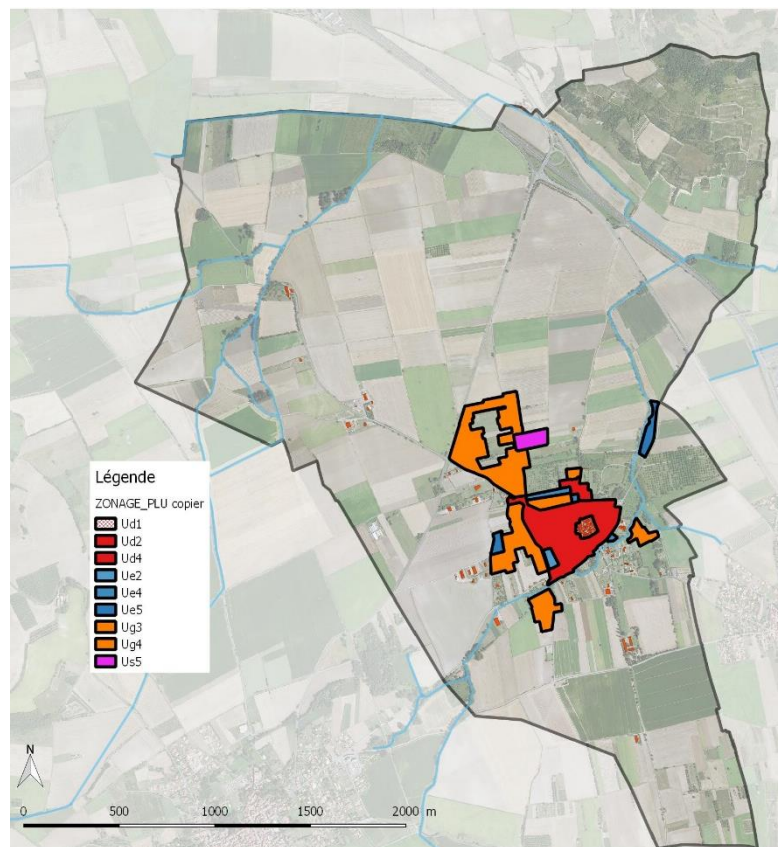
Prenons l'exemple d'une école implantée au pied d'un immeuble dans un quartier dense, celle-ci ne sera pas classée dans une zone d'équipements du fait de sa seule existence mais plutôt dans la zone d'habitat dense à laquelle appartient l'immeuble. En revanche, un ensemble scolaire, un collège et ses annexes etc. correspondent à une forme urbaine spécifique, ce qui justifie alors la création d'une zone spécifique. Celle-ci sera liée à la forme urbaine dont elle encadrera la gestion, mais aussi à la spécificité de la fonction. C'est typiquement le cas des zones Ue d'équipements définies sur le territoire de La Sauvetat. La spécificité de la fonction s'exprime alors par les destinations de constructions autorisées ou interdites.

L'approche morpho-typologique employée s'est voulue un principe guidant l'élaboration de la partie réglementaire du PLU et non l'application d'un dogme absolu. Dans un souci de clarté et d'économie de moyens, il a été recherché, à chaque fois, si ces formes urbaines nécessitaient des règles particulières ou non. Si la réponse était " oui ", alors un regroupement au sein d'une zone ou d'un secteur de zone spécifique a été effectué, si " non ", ils ont été incorporés au zonage/règlement qui leur correspondait le mieux en termes de gestion urbaine et d'encadrement.

Dans la méthodologie d'élaboration du zonage, il est donc arrivé de regrouper au sein d'une même zone des tissus urbains d'époques constructives différentes mais qui obéissent à des règles similaires.

**Le PLU de La Sauvetat définit ainsi 4 catégories de zone U :**

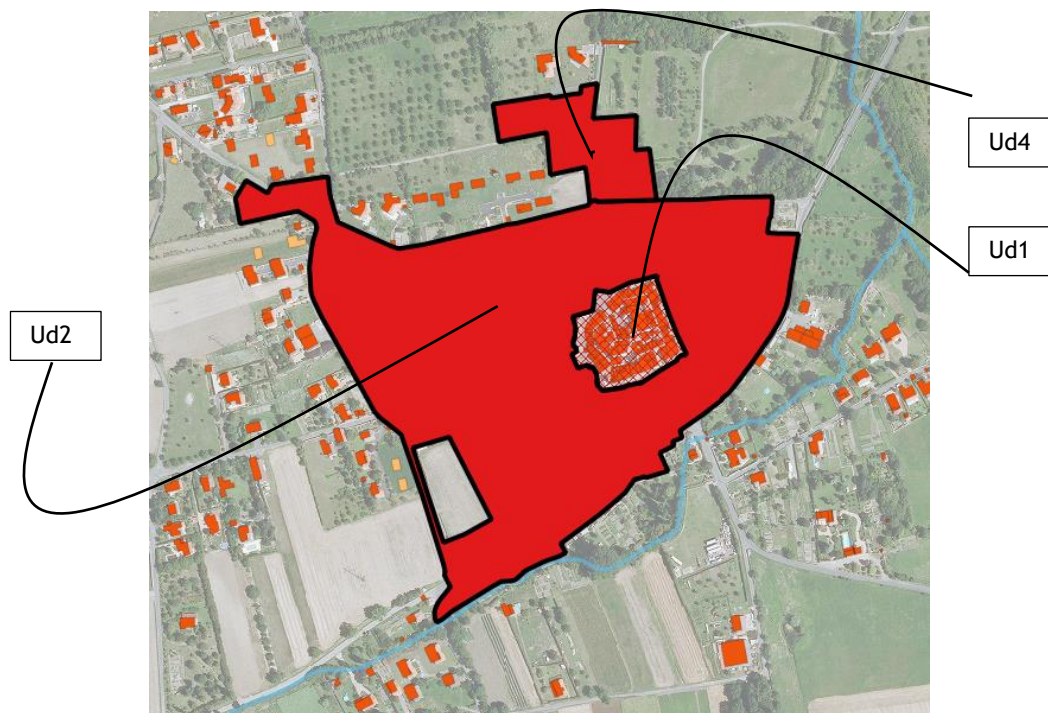
- **Ud**, caractéristique des centres anciens
- **Ug**, caractéristique des extensions résidentielles
- **Ue**, à vocation d'équipements
- **Us** à vocation sportive et de loisirs.



*Les zones Urbaines du PLU pour Arrêt*

## LA ZONE Ud

La zone Ud est une zone de centre ancien dense dans laquelle il est souhaitable de favoriser l'aménagement et la transformation des bâtiments existants, ainsi que l'intégration des constructions neuves en vue de conserver à ces lieux leurs caractères et leurs animations. Ce sont des zones multifonctionnelles caractéristiques des centres-bourgs (regroupement au sein d'un même tissu urbain de fonctions diversifiées : habitat, commerces, équipements, services, artisanat, activités économiques, tertiaires ...).



Localisation de la zone Ud (PLU pour Arrêt)

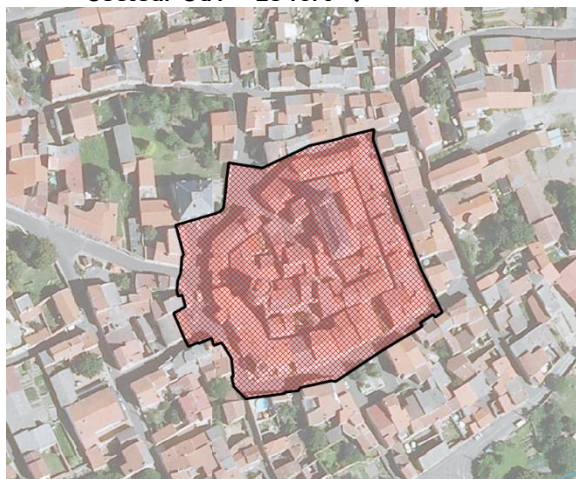
La zone Ud correspond aux tissus anciens caractéristiques des cœurs de bourgs. Ces tissus sont essentiellement constitués de bâti rural traditionnel (corps de ferme, granges etc.), implantés à l'alignement de l'espace public et généralement organisés en "L", en "U" ... au sein de la parcelle. Les formes bâties de la zone Ud comportent également une valeur patrimoniale (plus ou moins importante selon les cas) que le règlement de la zone vise à préserver.

La zone Ud est définie dans le PLU selon le principe d'analyse morphologique du tissu. L'objectif premier étant la préservation des formes urbaines, c'est sur cette base que le zonage des différents secteurs Ud a été effectué.

3 secteurs sont définis : Ud1 (le fort), Ud2 (le village traditionnel) et Ud4 (secteur de parc en extension du village traditionnel). Les indices numériques 1, 2 et 4 rappellent l'appartenance de ces secteurs à l'AVAP sur lesquels s'appliquent également la réglementation liée au règlement de l'AVAP.

#### Zoom sur les secteurs Ud :

- Secteur Ud1 « Le fort ».



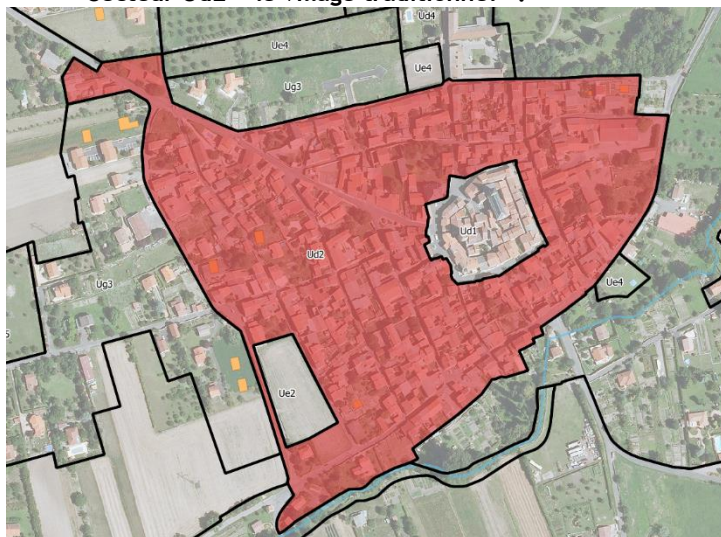
Extrait du Rapport de présentation de l'AVAP (C.Charbonnel / Atelier Alpapes).

Donjon et «loges», forment à l'intérieur du village une entité très particulière et emblématique de la commune :

- un ensemble très cohérent représentatif des origines et de l'évolution du village tout au long du moyen-âge,
- la commanderie et son donjon, emblème de sa puissance militaire et politique,
- le fort, exemple remarquable des fortifications érigées dans la région en réponse aux menaces de la guerre de Cent Ans,
- l'église, en partie héritée du moyen-âge et représentative de l'émergence de la paroisse puis de la commune.



● **Secteur Ud2 « le village traditionnel ».**



*Extrait du Règlement de l'AVAP (C.Charbonnel / Atelier Alpes).*

Ce secteur correspond aux différents quartiers du village traditionnel. Il regroupe les îlots les plus anciens, vraisemblablement d'origine médiévale, et les faubourgs qui se sont créés et développés au cours des temps.

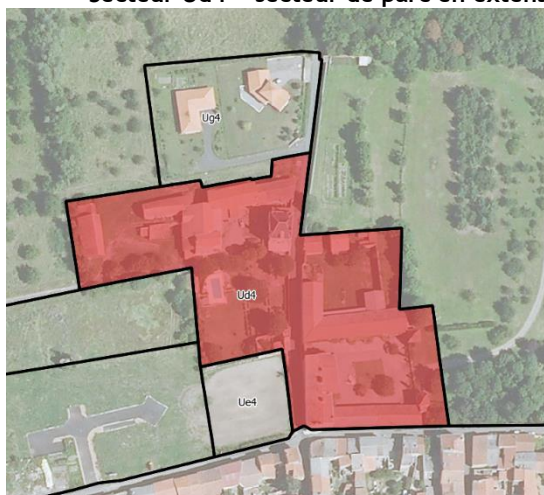
Bien que sensiblement différents par certains traits (taille des parcelles, modèles de l'architecture, ...) ces quartiers présentent surtout des caractères généraux communs, représentatifs des villages traditionnels et de l'architecture vernaculaire locale et régionale.



Source : Diagnostic de l'AVAP (C.Charbonnel / Atelier Alpes).



• **Secteur Ud4 « secteur de parc en extension du village traditionnel ».**



Ce secteur correspond au domaine de Chalaniat implanté en frange Nord du village traditionnel de La Sauvetat.



### Traduction réglementaire de la zone Ud :

*Comment encourager les transformations sans perdre les caractéristiques du patrimoine bâti ? Comment préserver les constructions anciennes sans geler la nécessaire évolution du tissu bâti ? Ce sont ces questions qui ont sous-tendu la réalisation du règlement de la zone Ud et le positionnement du zonage.*

#### 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

*Conformément au décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du Livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU, et à l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.*

##### **1.1 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.**

| <u>Destinations</u>                                   | <u>Sous destinations</u>                                                           | <u>Interdiction</u> | <u>Autorisation</u> | <u>Conditions</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Exploitation agricole et forestière                   | Exploitation agricole                                                              | X                   |                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                       | Exploitation forestière                                                            | X                   |                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Habitat                                               | Logement                                                                           |                     | X                   | Secteur Ud1 : les piscines sont interdites.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                       | Hébergement                                                                        |                     | X                   | Secteur Ud4 :<br><ul style="list-style-type: none"> <li>L'extension des habitations existantes est autorisée sous réserve que cette extension soit limitée à 30% de la surface de plancher initiale du bâtiment à la date d'approbation du PLU. Pour les constructions inférieures à 100 m<sup>2</sup>, l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130 m<sup>2</sup>.</li> <li>La construction d'annexes et de garage est autorisée sous réserve qu'elle respecte une emprise au sol de 30 m<sup>2</sup> maximum et d'une par unité foncière.</li> </ul> |
| Commerce et activités de service                      | Artisanat et commerce de détail                                                    |                     | X                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                       | Restauration                                                                       |                     | X                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                       | Commerce de gros                                                                   | X                   |                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                       | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      |                     | X                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                       | Hébergement hôtelier et touristique                                                |                     | X                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                       | Cinéma                                                                             |                     | X                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |                     | X                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                       | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |                     | X                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                       | Établissements d'enseignement, de santé, et d'action sociale                       |                     | X                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                       | Salles d'art et de spectacles                                                      |                     | X                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                       | Équipements sportifs                                                               |                     | X                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                       | Autres équipements recevant du public                                              |                     | X                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                       | Industrie                                                                          |                     | X                   | Sous condition d'être à usage artisanal et de ne pas occasionner de gêne pour le voisinage (bruit, fumée, odeur...).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire | Entrepôt                                                                           |                     | X                   | Sous conditions de ne pas occasionner de gêne pour le voisinage (bruit, fumée, odeur...).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                                       | Bureau                                                                             |                     | X                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                       | Centre de congrès et d'exposition                                                  |                     | X                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

**Objectifs : Privilégier la destination résidentielle / Favoriser la diversité du parc de logement et la mixité sociale.**

- Les destinations interdites ou soumises à condition sont liées à la nature de la zone Ud. Il s'agit d'une zone mixte à dominante résidentielle. Le secteur Ud1 présentant une sensibilité architecturale et patrimoniale, les piscines y sont interdites conformément au règlement de l'AVAP. Le secteur Ud4 appartenant à la ceinture verte de La Sauvetat, la constructibilité y est limitée : seules les extensions et les annexes y sont autorisées sous conditions de surface.
- Les destinations interdites nécessitent des zonages spécifiques pour leurs vocations (en l'occurrence, des zones agricoles et forestières A, des zones naturelles N).
- La prise en compte des nuisances et des risques, comme dans toutes les zones urbaines mixtes à dominante d'habitat, a conduit à écarter les éléments les plus perturbateurs.
- La zone Ud a une vocation multifonctionnelle. Les entrepôts peuvent donc être autorisés mais sous conditions. Objectif : Favoriser le développement des activités existantes tout en tenant compte du contexte environnemental et paysager alentour. Il est donc intéressant d'autoriser certaines constructions sous certaines conditions de surfaces afin de ne pas déséquilibrer la vocation de la zone.
- Les autres destinations sont autorisées sans condition car la zone Ud présente une vocation multifonctionnelle.

## 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

### 2.1 Volumétrie et implantation des constructions.

| Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Secteurs Ud1 et Ud4 :</b><br/>Les constructions devront être implantées à l'alignement des voies routières et emprises publiques.<br/>Cependant des implantations différentes pourront être autorisées :<br/>- Pour les extensions de constructions ne répondant pas à la règle ou lorsque les constructions contigües ne répondent pas à la règle, dans ce cas l'alignement constitué par le ou les bâtiments existants devra être respecté.<br/>- La règle d'implantation ne concerne pas les ouvrages de faible importance (<math>\leq 30 \text{ m}^2</math>) réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, postes de transformation EDF, abris voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.</p> <p><b>Secteur Ud2 :</b><br/>Les constructions devront être implantées :<br/>- à l'alignement de la voie de desserte,<br/>- ou avec un retrait maximum de 3 m par rapport à cette limite. Lorsque les bâtiments seront implantés en retrait, la continuité du domaine bâti sera assurée par une clôture d'une hauteur en adéquation avec l'environnement immédiat du projet.<br/>- ou conformément au plan de zonage.<br/>Cependant des implantations différentes pourront être autorisées :<br/>- Pour les extensions de constructions ne répondant pas à la règle ou lorsque les constructions contigües ne répondent pas à la règle, dans ce cas l'alignement constitué par le ou les bâtiments existants devra être respecté.<br/>- S'il existe déjà une construction édifiée à l'alignement, la construction nouvelle pourra s'implanter avec un recul minimum de 10 m par rapport à la voie et emprise publique (construction de second rang). Il en va de même pour les parcelles dites « en drapeau ».<br/>- La règle d'implantation ne concerne pas les ouvrages de faible importance (<math>\leq 30 \text{ m}^2</math>) réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, postes de transformation EDF, abris voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.</p> | <p>Cœur historique de La Sauvetat, le secteur Ud1 (Le Fort) présente une densité très forte et une typologie bâtie identitaire. L'implantation à l'alignement est caractéristique.<br/>Néanmoins et afin de répondre à tous les cas de figures, des implantations différentes sont autorisées dans le cas d'extension de bâtiments ne répondant pas à la règle générale afin de ne pas les bloquer dans leur évolution et pour certains ouvrages qui, du fait de leur vocation spécifique, ne doivent pas être contraints par des règles pouvant les bloquer.</p> <p>Le secteur Ud2 correspond au village traditionnel. Le principe de base, comme pour le secteur Ud1, est celui de l'implantation à l'alignement. Néanmoins, le parcellaire se révèle un peu moins dense qu'en zone Ud1. L'implantation en recul de 3m max est donc autorisée sous réserve d'assurer la continuité du domaine bâti par une clôture. Un recul plus important est demandé sur quelques parcelles en entrée de la rue de Pedat afin de conforter l'image jardinée de ce petit secteur.</p> <p>Afin de répondre à tous les cas de figures, des implantations différentes sont autorisées dans le cas d'extension de bâtiments ne répondant pas à la règle générale afin de ne pas les bloquer dans leur évolution, pour certains ouvrages qui, du fait de leur vocation spécifique, ne doivent pas être contraints par des règles pouvant les bloquer et s'il existe déjà une construction à l'alignement afin de permettre la densification des fonds de parcelle.</p> <p>Des précautions doivent néanmoins être prises pour éviter d'entamer les qualités paysagères du secteur, notamment en limitant les impacts visuels vis-à-vis du donjon.</p> |
| Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <p><b>Secteur Ud1 :</b><br/>Les constructions doivent être édifiées de limite séparative à limite séparative.</p> <p><b>Secteurs Ud2 et Ud4 :</b><br/>Les constructions doivent être édifiées en jouxtant une ou plusieurs limites séparatives. Pour la partie de la construction ne jouxtant pas la limite, une marge de recul de 2 m minimum devra être respectée. Les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup>, ainsi que les piscines, devront être implantées en limite séparative ou avec un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.<br/>Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations pourront être autorisées en prolongement de celles-ci.<br/>Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance (<math>\leq 30 \text{ m}^2</math>) réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p>Le secteur Ud1 (Le Fort) présente une densité très forte et une typologie bâtie identitaire. L'implantation en limite est caractéristique.</p> <p>Afin de pousser la densité, l'implantation en limite est demandée. Néanmoins, dans le cas de certaines parcelles un peu plus large, cette implantation pourra se faire sur une seule limite avec un recul minimum de 2m par rapport à l'autre limite. La règle diffère dans le cas des extensions afin de ne pas bloquer certains projets et pour les ouvrages d'intérêt général en raison de leur vocation spécifique.</p> <p>Des précautions doivent néanmoins être prises pour éviter d'entamer les qualités paysagères du secteur, notamment en limitant les impacts visuels vis-à-vis du donjon.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| général (WC, postes de transformation EDF, abris voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Hauteur des constructions :</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant (altitude absolue) jusqu'à l'égout de toiture.<br>Cette hauteur ne peut excéder 9 m sur une verticale donnée. Elle est portée à 2.40 m pour les annexes.<br>Cependant, lorsqu'une construction existante dépasse la hauteur maximale autorisée, les extensions et travaux de réhabilitation pourront disposer d'une hauteur équivalente ou atteindre la cote de niveau de l'égout de toiture de la façade sur rue de la construction contiguë.<br>Des dispositions différentes pourront être admises pour :<br>- Les équipements d'infrastructure (installation technique de grande hauteur),<br>- La reconstruction à l'identique après sinistre,<br>- Les ouvrages techniques de faible emprise ( $\leq 30 \text{ m}^2$ ) ou nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général, sauf à remettre en cause le principe même de leur implantation s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site. | <i>Cette hauteur de 9m est conforme à celle des constructions existantes actuellement en centre bourg.<br/>Néanmoins, afin de répondre à des cas particuliers et ne pas bloquer certains projets notamment d'extension, une hauteur différente pourra être acceptée sous conditions.<br/>Il en va de même en ce qui concerne la reconstruction après sinistre qui pourra se faire à l'identique de l'existant et les équipements d'intérêt général en raison de leur vocation spécifique. Des précautions doivent néanmoins être prises pour éviter d'entamer les qualités paysagères du secteur, notamment en limitant les impacts visuels vis-à-vis du donjon.</i> |

## 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Règles générales :</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                               |
| - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels et urbains. | <i>Il est souhaitable de s'assurer de la meilleure intégration possible des futures constructions dans le paysage urbain.</i>                                                                                                                 |
| - Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de façon homogène.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <i>Pour préserver la qualité architecturale du centre ancien et éviter de dénaturer les sites urbains.</i>                                                                                                                                    |
| - Les constructions devront s'adapter au terrain naturel. Les remblais sont limités à 1 m et les déblais à 1.50 m. L'équilibre entre les déblais et les remblais doit être recherché.                                                                                                                                                                                                                              | <i>Afin d'éviter les constructions sur butte et/ou talus. Ce principe permet ainsi d'élaborer des soubassements intégrés à la pente et sous-sols enterrés</i>                                                                                 |
| <b>Règles particulières :</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Secteur Ud1 :</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                               |
| - Les toitures seront à faible pente (35% maximum). La toiture sera généralement à un ou deux rampants. Des dessins différents (un seul ou plusieurs rampants) seront acceptés en fonction du modèle et de l'implantation de la construction.                                                                                                                                                                      | <i>Conformément à l'existant.<br/>La couleur rouge est prédominante sur le secteur.<br/>Afin de conserver le caractère identitaire du fort, les tuiles canal sont obligatoires.</i>                                                           |
| - Les couvertures seront en tuiles canal de teinte rouge homogène.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <i>Dans le respect de l'existant qui ne fait état que de toiture en pente.</i>                                                                                                                                                                |
| - Les toitures-terrasses, y compris végétalisées, sont interdites.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <i>Afin de préserver la spécificité de certaines constructions qui à l'image de l'église, sont recouvertes d'ardoises.</i>                                                                                                                    |
| - Dans le cadre de réfection de toiture ou d'extension de bâtiment existants lorsque des raisons techniques ou architecturales imposent des matériaux similaires à ceux d'origine pourront être utilisés et les pentes adaptées à l'existant.                                                                                                                                                                      | <i>Dans le respect de l'existant et du caractère patrimonial du fort.</i>                                                                                                                                                                     |
| - L'aspect des enduits devra être celui des enduits traditionnels.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                               |
| - Les serres, verrières et vérandas sont interdites.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                               |
| - Clôtures sur rue : Les nouvelles clôtures sur rue seront constituées de murs pleins d'une hauteur maximale d'1m80 m. Les maçonneries existantes seront conservées et restaurées. Les clôtures végétales et les palissades sont interdites.                                                                                                                                                                       | <i>L'important en zone Ud1 étant de préserver le caractère patrimonial bâti du fort, les clôtures sont obligatoirement formées par des murs.</i>                                                                                              |
| - Clôtures séparatives : Leur hauteur est portée à 1m80 maximum.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <i>Le traitement des clôtures séparatives sera géré au cas par cas par l'AVAP. Le PLU prend le parti de ne régir que leur hauteur qui doit être compatible avec l'existant.</i>                                                               |
| - Les claustras, canisses ou bâches plastiques visibles depuis l'espace public sont interdits.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <i>Afin d'éviter de dénaturer les vues portées sur le fort et lui conserver ainsi toutes ses qualités architecturales, patrimoniales et vernaculaires.</i>                                                                                    |
| <b>Secteur Ud2 – Ud4 :</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                               |
| - Les toitures seront à faible pente (35% maximum). La toiture sera généralement deux rampants. Des dessins différents (un seul ou plusieurs rampants) seront acceptés en fonction du modèle et de l'implantation de la construction.                                                                                                                                                                              | <i>Conformément à l'existant.<br/>La couleur rouge est prédominante sur le secteur.<br/>Le caractère identitaire étant moins marqué que dans le fort, l'utilisation de la tuile romane est acceptée en plus de la tuile canal.</i>            |
| - Les couvertures seront en tuiles canal ou romane de teinte rouge homogène.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                               |
| - Les toitures terrasses, y compris végétalisées, non perceptibles depuis la rue, sont autorisées à hauteur de 20 % maximum de surface de la couverture existante. Elles sont également autorisées pour les annexes $\leq 20 \text{ m}^2$ et les éléments de jonction $\leq 20 \text{ m}^2$ entre bâtiments, non perceptibles depuis la rue.                                                                       | <i>Afin de répondre au confort d'habiter actuel, les toitures terrasses sont autorisées sur de petites surfaces et sous condition de ne pas être perceptibles du domaine public afin de ne pas dénaturer les vues portées sur le village.</i> |
| - Dans le cadre de réfection de toiture ou d'extension de bâtiment existants lorsque des raisons techniques ou architecturales                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <i>Afin de préserver la spécificité de certaines constructions qui sont notamment recouvertes d'ardoises.</i>                                                                                                                                 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| l'imposent des matériaux similaires à ceux d'origine pourront être utilisés et les pentes adaptées à l'existant.                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| - L'aspect des enduits devra être celui des enduits traditionnels.                                                                                                                                                                                                       | <i>Dans le respect du caractère patrimonial du village.</i>                                                                                                                                                                                                                |
| - Les serres, verrières et vérandas pourront recevoir un autre matériau de couverture. Elles ne seront pas visibles depuis l'espace public.                                                                                                                              | <i>Afin de répondre au confort d'habiter actuel, notamment en ce qui concerne les apports de lumière dans les constructions. L'important étant de ne pas être perceptible du domaine public afin de ne pas dénaturer les vues portées sur le village</i>                   |
| - Clôtures sur rue : Elles seront réalisées à l'aide de murs en pierre ou de maçonneries enduites. Les murets (hauteur max. 0.60m) surmonté d'une grille sont autorisés. La hauteur des clôtures sur rue sera étudiée en fonction de l'environnement immédiat du projet. | <i>Conformément au caractère minéral du village, les clôtures sur rue doivent être réalisées en maçonnerie.<br/>Au regard de l'hétérogénéité de l'existant, le PLU rappelle que les hauteurs doivent être étudiées en fonction de ce qui existe à proximité immédiate.</i> |
| - Clôtures séparatives : Leur hauteur est portée à 1.50 m maximum.                                                                                                                                                                                                       | <i>Le traitement des clôtures séparatives sera géré au cas par cas par l'AVAP. Le PLU prend le parti de ne régir que leur hauteur qui doit être compatible avec l'existant.</i>                                                                                            |
| - Les claustras, canisses ou bâches plastiques visibles depuis l'espace public sont interdits.                                                                                                                                                                           | <i>Afin de ne pas dénaturer les vues portées sur le village.</i>                                                                                                                                                                                                           |

### 2.3 Traitement environnementale et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

|                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| - Les plantations devront être majoritairement d'essences locales. Toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter.                                                                                                                  | <i>Pour des raisons paysagères, de santé de l'homme et de protection de la biodiversité locale. Une liste des essences à favoriser est fournie dans les OAP.</i>             |
| - Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un accompagnement végétal.                                                                                     | <i>Dans un souci de recherche d'une qualité paysagère concourant à la qualité du cadre de vie des habitants.</i>                                                             |
| - Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces locales sera plantée de façon à constituer une lisière et assurer une transition végétalisée avec le domaine naturel. | <i>Afin de conforter la ceinture verte du bourg, dans un souci de recherche d'une certaine qualité paysagère concourant à la valorisation du cadre de vie des habitants.</i> |

### 2.4 Stationnement.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Stationnement des véhicules motorisés :</b>                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé :<br>- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place minimum par logement ou hébergement.                         | <i>En centre bourg où l'espace des parcelles est souvent contraint, il est difficile d'exiger un nombre de stationnements important qui pourrait se faire au détriment de la fonction d'habitat. Un ratio d'une place au minimum est néanmoins exigé pour éviter que les espaces publics ne deviennent des zones de stationnement récurrentes et reçoivent la totalité des véhicules nécessaires aux habitants.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| - Pour les autres destinations de constructions autorisées : 1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place si la surface est inférieure à 50 m <sup>2</sup> .                                                                                                     | <i>Les autres destinations de constructions neuves comme les locaux artisanaux autorisés doivent assurer le stationnement sur leur site d'installation afin de libérer l'espace public d'un trop grand nombre de véhicules au même endroit et ainsi générer des problèmes de sécurité pour les usagers.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| - Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation, d'un changement de destination ou d'une restructuration d'un bâtiment existant, il ne sera pas exigé de places de stationnement.                                                                                                                  | <i>Pour l'agrandissement, la rénovation ou la réfection des bâtiments existants, il n'est pas exigé de place de stationnement au regard de la difficulté qu'entraîne la pénurie de terrain en centre bourg et afin également d'éviter que les rez-de-chaussée ne soient transformés en garages. Il s'agit également de permettre aux petites constructions de se réhabiliter sans être pénalisée par une obligation de faire un garage. Ces mesures devraient contribuer à conserver la structure urbaine, tout en permettant son réinvestissement. Le règlement Ud ne gèle pas les possibilités d'évolution du bourg, et les besoins actuels des populations, mais demande à ce que la valeur patrimoniale du bourg ne soit pas entamée</i> |
| <b>Stationnement des cycles :</b>                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Pour toute nouvelle opération d'habitat collectif ou intermédiaire, un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes. Il sera prévu 1 place de stationnement deux-roues par logement (1.5 m <sup>2</sup> ), dans un local abrité. | <i>Pour favoriser les déplacements doux, il apparaît souhaitable de promouvoir les équipements nécessaires.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

## 3 - Equipements et réseaux.

### 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Accès :</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <i>Le PLU adopte un règlement basé sur des objectifs, plus que sur des règles standardisées qui souvent vont à l'encontre du développement durable (voies très larges par exemple) qui sont inadaptées aux besoins réels d'une opération ou à la façon de se déplacer dans les centres bourgs. L'écriture de ces articles correspond donc à la volonté d'avoir un bon fonctionnement de la zone.<br/>Ainsi, pour l'ensemble des zones urbaines, les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de mobilité pour les personnes à mobilité réduite sont rappelés.</i> |
| La largeur des accès sur la voie publique doit être proportionnée à la taille et au besoin des constructions.<br>Les accès doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Voirie :</b><br>Les voies à créer ou à aménager doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.<br>L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite. |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

### 3.2 Desserte par les réseaux.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Eau potable :</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <p>Concernant les réseaux, les dispositions édictées correspondent aux exigences formulées par les différents gestionnaires de réseaux, soucieux d'assurer à l'ensemble des constructions les conditions d'équipements permettant un accès aux infrastructures de service public qu'ils gèrent.</p> <p>Les contraintes édictées par cet article correspondent à des exigences de salubrité (eaux usées), de protection de l'environnement (dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires) et de préservation du paysage urbain (enterrement des réseaux électriques et de communication) afin d'éviter tous désordres et tendre vers une démarche environnementale optimale.</p> <p>Par souci de sécurité pour les futures constructions, et par souci de gestion pour la collectivité, le règlement rappelle que les évacuations des eaux usées situées au-dessous du niveau de la voirie, ainsi que celles des eaux pluviales, doivent être munies d'un dispositif anti-refoulement.</p> |
| Toute construction nouvelle dont l'alimentation en eau est reconnue, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Eaux pluviales :</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Les eaux de ruissellement seront prioritairement conservées sur la parcelle.<br>Dans le cas contraire, elles seront évacuées vers un exutoire naturel sous réserve de l'autorisation de son gestionnaire, ou dans le réseau de collecte des eaux pluviales après avoir préalablement été stockées dans des dispositifs de rétention ménageant un débit de fuite (de 1 litre par seconde) compatible avec les capacités d'écoulement du réseau public.<br>Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.<br>En tout état de cause, le propriétaire ne doit pas laisser s'écouler les eaux pluviales en surface de voie publique sauf si celle-ci est pourvue de caniveaux. Il est notamment préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour les usages non domestiques, dans un souci d'économie des ressources en eau.<br>Une grille avaloir au droit des accès des terrains en pente sera prévue. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Assainissement :</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Toute construction doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif.<br>Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <p>Pour éviter tout désordre aérien et opter pour une démarche environnementale optimale. Il est demandé à ce que les raccordements aux réseaux soient traités en souterrain.</p> <p>Afin de répondre aux programmes publics de développement du numérique et facilité notamment, le télétravail.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication :</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Tout nouveau réseau sur le domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public. Il est préconisé d'intégrer dans la construction des projets d'aménagement, les principes des programmes publics de développement du numérique.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

## LA ZONE Ug

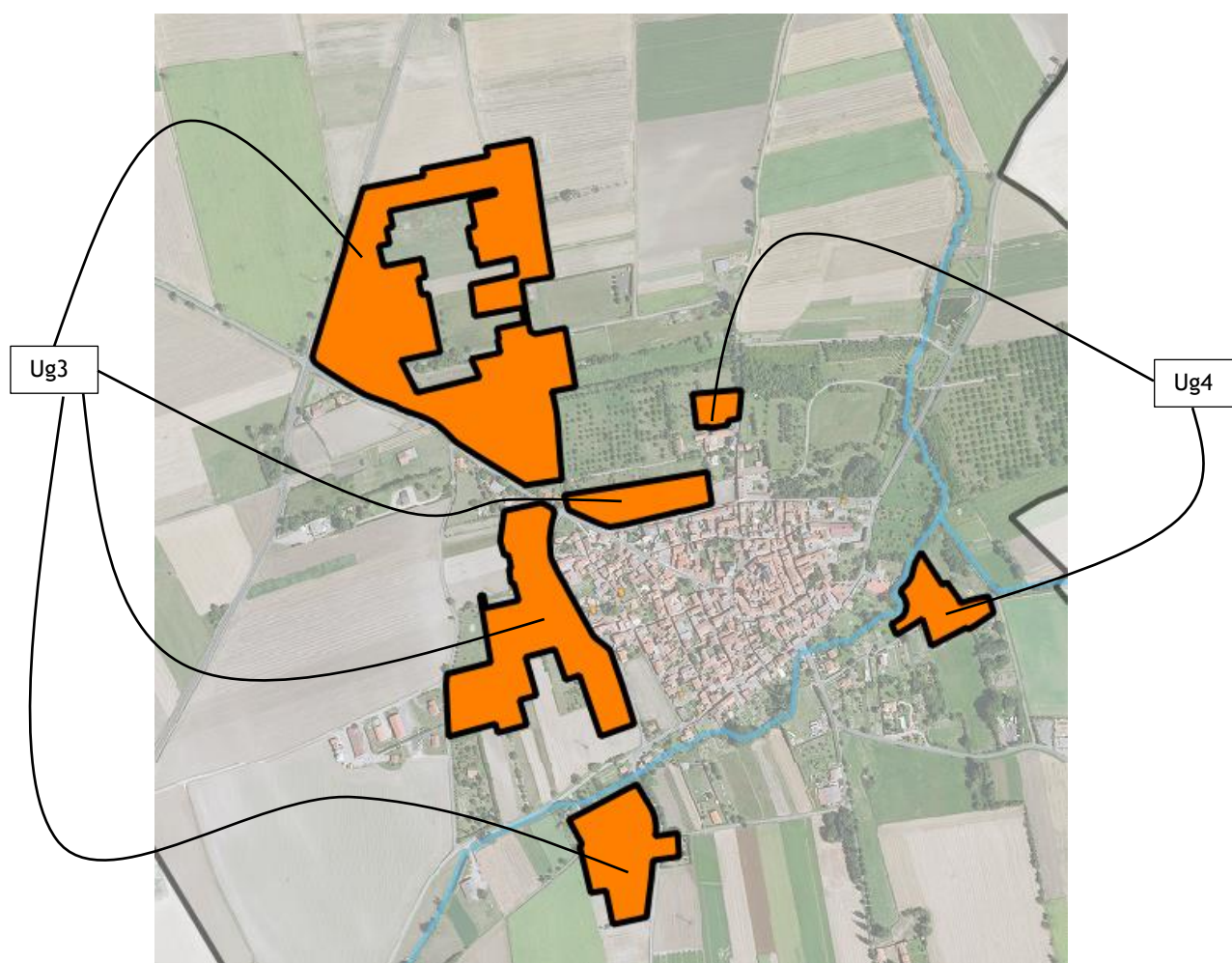
La zone Ug est destinée principalement à la construction d'habitations édifiées généralement en ordre discontinu avec une occupation du sol modérée. Ce sont des zones multifonctionnelles (regroupement au sein d'un même tissu urbain de fonctions diversifiées : habitat, commerces, équipements, services, artisanat, activités économiques, tertiaires, etc.).

Selon le principe du découpage typo-morphologique retenu, le zonage Ug couvre les secteurs à dominante d'habitat pavillonnaire. Le parti retenu pour cette forme urbaine vise à permettre à ces constructions d'évoluer sans remise en cause des fondamentaux réglementaires ayant concouru à leur réalisation. Cette approche répond à différentes orientations du PADD, en particulier :

- Proposer une offre d'habitat suffisante et diversifiée pour tous. L'habitat pavillonnaire permet de répondre aux attentes d'une partie des ménages, en particulier aux familles, que la commune doit continuer de pouvoir accueillir;
- Conforter les enveloppes urbaines existantes : permettre des possibilités de densifications. Selon l'époque de construction de ces quartiers pavillonnaires, les modes d'occupation du sol et les volumes ont évolué ;
- Préserver le cadre de vie pour demeurer attractif. L'objectif de la zone Ug est de préserver le caractère aéré qui constitue majoritairement les quartiers d'habitat pavillonnaire.

Le zonage Ug cherche à se limiter le plus possible à l'existant, tout en prenant en considération les opérations en cours. Ce principe de resserrement des zones urbaines traduit la volonté de réduire la consommation des espaces et de mettre fin à certains opérations urbaines telles que les extensions linéaires, le mitage prononcé....

2 secteurs sont définis : **Ug3** et **Ug4**. Les indices numériques 3 et 4 rappellent l'appartenance de ces secteurs à l'AVAP sur lesquels s'appliquent également la réglementation liée au règlement de l'AVAP



Localisation de la zone Ug (PLU pour Arrêt)

**Zoom sur les secteurs Ug :**

- Secteur Ug3 « Nord et Ouest du bourg ».



Ces zones correspondent aux principales extensions du bourg de La Sauvetat qui se sont organisées en direction de la Route de Clermont.

La maîtrise de ces extensions est un enjeu important pour la commune. Le zonage a ainsi cherché à se limiter le plus possible à l'existant (dans la mesure des possibilités) au regard de plusieurs éléments :

- Les ambitions définies au PADD (économie foncière) ;
- Les potentiels constructibles restants à l'intérieur de ces zones Ug ;
- L'équilibre de la silhouette bâtie dont ces secteurs constituent l'avant-scène depuis la Route de Clermont RD978 et depuis le sommet du Puy de Corent pour la zone Nord.

Néanmoins, le zonage Ug proposé au plus près de l'existant sur ces 2 secteurs, développe relativement peu de potentiel immédiatement constructible en intra-muros (1.67 ha).

Une étude plus fine des terrains a été réalisée afin de définir quel terrain pourrait potentiellement recevoir un projet de construction. Il a ainsi été fait le choix de libérer un terrain à la construction à l'extrême Sud de la zone (*cercle rouge sur la carte ci-contre*). Ce terrain bénéficie d'une situation stratégique en entrée Ouest du bourg depuis Plauzat, d'une vue sur le donjon et d'un accès facilité depuis les grands axes de circulation. En outre, il n'est pas concerné par une servitude d'utilité publique contrairement au secteur non bâti (★) situé le long de la rue de la Garenne et grevé par le passage d'une ligne THT.

Cependant, afin de s'assurer que l'aménagement de ce secteur réponde bien aux objectifs inscrits au PADD, notamment en termes d'accueil et de préservation des paysages et du patrimoine bâti, une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est proposée au PLU.



*Zone d'extension du bourg bénéficiant d'une OAP*

**Zone Ug3 « Rue du Chemin Haut »**

- Secteur situé rue du Chemin Haut, à l'Ouest du centre bourg de La Sauvetat.
- Référence cadastrale : OX 249.
- Superficie : 3 506 m<sup>2</sup>, soit 0.35 hectare.
- Topographie présentant une légère pente en direction du Sud.

- La zone est concernée par un aléa fort de présence d'argiles en sous-sol.
- La partie Sud de la zone est potentiellement concernée par la présence probable théorique de zones humides.
- La parcelle est inscrite au RPG.
- Sensibilité paysagère : Les vues depuis cette zone sont des vues rasantes en direction du bourg centre et potentiellement lointaines en direction de l'Ouest. En revanche, les vues portées sur cette zone sont lointaines, notamment depuis le haut du donjon.



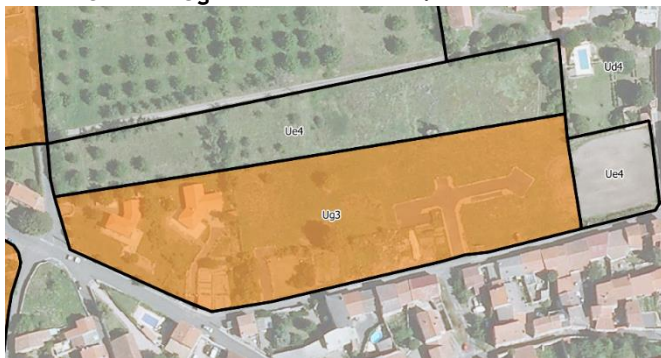
Vue portée sur la zone depuis le haut du donjon

## ➔ Orientations.

|                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une densité en lien avec l'environnement immédiat.</li> </ul>                                                           | <p>La densité recherchée doit être en cohérence avec le tissu urbain avoisinant. L'aménagement d'au moins 3 constructions doit être recherché.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver les vues en direction et depuis le haut du donjon.</li> </ul>                                                 | <p>Ce secteur constitue l'entrée Ouest du bourg. Son intégration paysagère est donc un enjeu important d'autant que des vues portées sur et depuis le donjon existent. L'implantation des futures constructions veillera à libérer les cônes de vue sur le donjon.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une intégration optimale des futures constructions dans le cadre à la fois urbain et paysager du territoire.</li> </ul> | <p>La hauteur des constructions est à mettre en adéquation avec l'environnement existant pour une intégration optimum des constructions, un maintien et une valorisation des vues. La hauteur à l'égout est portée à 3 m.</p> <p>Le renforcement de la trame verte vise à créer une liaison paysagère entre les différents espaces en adoucissant le passage de l'espace agricole à l'espace urbain et en contribuant à l'amélioration du cadre de vie des habitants. La frange Ouest sera plantée d'une haie d'arbres et d'arbustes d'essences locales, doublée d'un grillage ou d'une grille. Les murs pleins sont interdits. Cette haie sera plantée sur 2 rangs.</p> <div data-bbox="710 1288 1404 1467" data-label="Diagram"> <p>1m à 1.20m d'intervalle<br/>selon développement du végétal</p> <p>2m minimum</p> <p>Principe de traitement de la frange Ouest</p> </div> <div data-bbox="735 1512 1254 1839" data-label="Image"> </div> <p>Image référence</p> |

4 emplacements réservés (ER2, ER3, ER4 et ER5) ayant pour objectif l'amélioration des déplacements au sein du bourg de La Sauvetat (élargissement de voirie, mise en place de cheminements doux), sont proposés sur ces secteurs. Ils concourront à l'amélioration de la qualité de vie sur la commune. Ces aménagements s'accompagneront d'équipements sécuritaires et paysagers.

- **Secteur Ug3 « Rue de Pedat ».**



Cette zone correspond à une zone pavillonnaire en cours de construction.

La zone Ug définie au plus près de l'existant vient clore l'urbanisation sur ce secteur.



- **Secteur Ug3 « Sud du bourg -La font- ».**



Cette zone bâtie située sur l'autre rive du Charlet se définit aujourd'hui physiquement comme une zone d'extension du village de la Sauvetat. Elle accueille exclusivement des habitations.

Afin de limiter son expansion tout en lui permettant de se densifier, le projet de PLU pour Arrêt propose un zonage Ug qui, bien que limité à l'existant, libère 2 terrains pouvant être ouverts à la construction.

- **Secteur Ug4 « Rue de Pranly ».**



Une micro zone Ug est définie sur 2 parcelles bâties en frange Nord du bourg, rue de Pranly. Ce zonage correspond à un état de fait qui vient clore l'urbanisation sur ce côté du village.



- Secteur Ug4 « Sud-Est du bourg ».

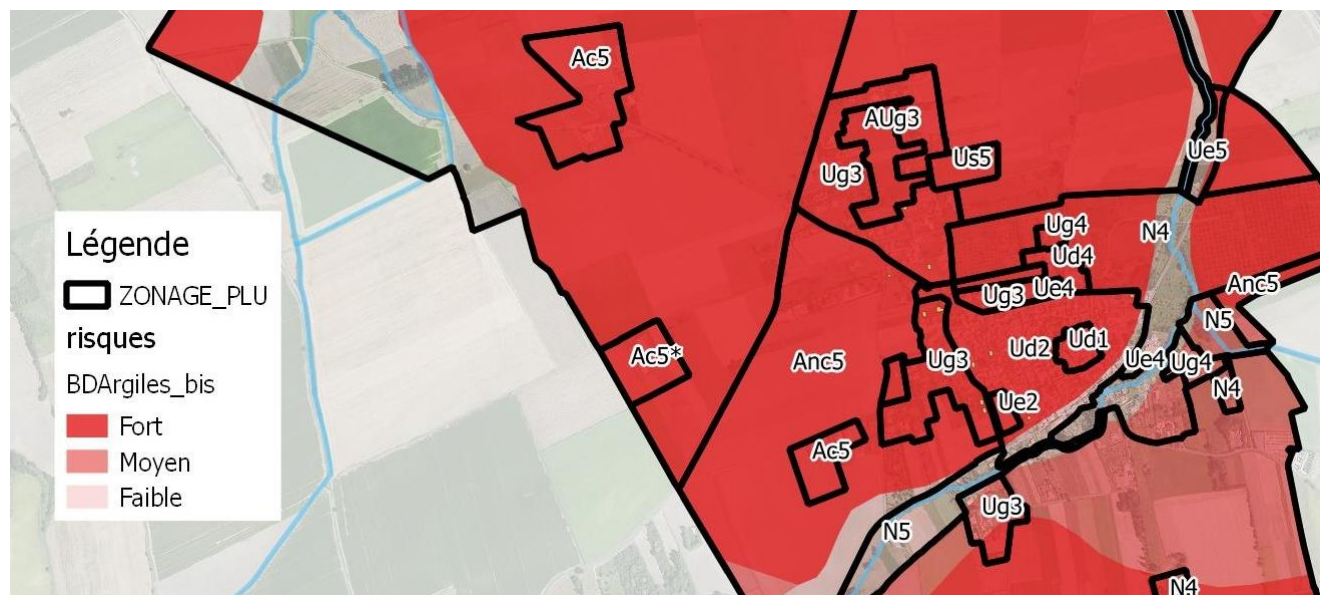


Ce secteur bâti est situé le long du Charlet, à l'extrémité de la zone identitaire des jardins potagers, dans la ceinture verte qui entoure tout l'Est du village de La Sauvetat.

Détaché du bourg centre, il se définit néanmoins aujourd'hui comme une zone d'extension du village abritant exclusivement des pavillons. Un zonage Ug au plus près de l'existant est proposé car il n'est pas souhaitable de voir ce secteur s'étendre davantage.



Il est rappelé qu'il est également impératif de se reporter à la planche « informations complémentaires » du zonage afin de connaître l'ensemble des risques potentiels et d'intégrer ces contraintes au projet d'aménagement. L'ensemble du bourg étant concerné par un risque dû à la présence d'Argiles dans le sol.



### Traduction réglementaire de la zone Ug :

#### 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Conformément au décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du Livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU, et à l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

#### 1.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

| Destinations                                          | Sous destinations                                                                  | Interdiction | Autorisation | Conditions                                                                                        |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Exploitation agricole et forestière                   | Exploitation agricole                                                              | X            |              |                                                                                                   |
|                                                       | Exploitation forestière                                                            | X            |              |                                                                                                   |
| Habitat                                               | Logement                                                                           |              | X            |                                                                                                   |
|                                                       | Hébergement                                                                        |              | X            |                                                                                                   |
| Commerce et activités de service                      | Artisanat et commerce de détail                                                    |              | X            |                                                                                                   |
|                                                       | Restauration                                                                       |              | X            |                                                                                                   |
|                                                       | Commerce de gros                                                                   | X            |              |                                                                                                   |
|                                                       | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      |              | X            |                                                                                                   |
|                                                       | Hébergement hôtelier et touristique                                                |              | X            |                                                                                                   |
|                                                       | Cinéma                                                                             |              | X            |                                                                                                   |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |              | X            |                                                                                                   |
|                                                       | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |              | X            |                                                                                                   |
|                                                       | Etablissements d'enseignement, de santé, et d'action sociale                       |              | X            |                                                                                                   |
|                                                       | Salles d'art et de spectacles                                                      |              | X            |                                                                                                   |
|                                                       | Equipements sportifs                                                               |              | X            |                                                                                                   |
|                                                       | Autres équipements recevant du public                                              |              | X            |                                                                                                   |
| Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire | Industrie                                                                          |              | X            | Sous conditions que la gêne apportée au voisinage ne soit pas aggravée (bruit, fumée, odeurs...), |
|                                                       | Entrepôt                                                                           |              | X            |                                                                                                   |
|                                                       | Bureau                                                                             |              | X            |                                                                                                   |
|                                                       | Centre de congrès et d'exposition                                                  |              | X            |                                                                                                   |

**Objectifs :** Privilégier la destination résidentielle / Favoriser la diversité du parc de logement et la mixité sociale.

Les destinations interdites nécessitent des zonages spécifiques pour ces vocations (en l'occurrence, des zones agricoles A, naturelles N, et à vocation d'activités pour les commerces de gros - en effet, ce type de construction peut nécessiter des grandes surfaces, peu appropriées en zone d'habitat).

Les autres destinations sont autorisées sans condition car la vocation de la zone Ug est multifonctionnelle. L'objectif est de maintenir la mixité urbaine.

## 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

### 2.1 Volumétrie et implantation des constructions.

| Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Secteur Ug3 :</b></p> <p>Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- avec un retrait minimum de 5m par rapport à la limite de la voie et emprise publique. Dans le cas de constructions situées sur des terrains bordés par plusieurs voies, le recul de 5 m ne concerne que la voie de desserte de la parcelle.</li> <li>- ou conformément au plan de zonage.</li> <li>- Rue de Pedat : la façade de la construction principale devra être implantée avec un retrait maximum de 3 m par rapport à la limite de la voie de desserte.</li> </ul> <p>Cependant des implantations différentes pourront être autorisées pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les extensions des constructions existantes ne répondant pas à la règle pourront être autorisées en prolongement de celles-ci.</li> <li>- La règle d'implantation ne concerne pas les ouvrages de faible importance (<math>\leq 30 \text{ m}^2</math>) réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, postes de transformation EDF, abris voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.</li> </ul> <p><b>Secteur Ug4 :</b></p> <p>Les constructions devront être implantées à l'alignement des voies routières et emprises publiques.</p> <p>Cependant des implantations différentes pourront être autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les extensions de constructions ne répondant pas à la règle ou lorsque les constructions contigües ne répondent pas à la règle, dans ce cas l'alignement constitué par le ou les bâtiments existants devra être respecté.</li> <li>- La règle d'implantation ne concerne pas les ouvrages de faible importance (<math>\leq 30 \text{ m}^2</math>) réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, postes de transformation EDF, abris voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.</li> </ul> | <p>La règle générale demande une implantation en recul de la voie afin de permettre le stationnement sur la parcelle et la végétalisation des fronts de rue.</p> <p>La rue de Pedat est située en limite du village traditionnel (secteur Ud2). Elle dispose de quelques parcelles encore libres, de petites superficies aussi bien en largeur qu'en profondeur. C'est la raison pour laquelle le recul est ramené à 3 m.</p> <p>Des implantations différentes sont autorisées afin de répondre à l'extension des constructions existantes qui ne répondent pas à la règle générale afin de ne pas les bloquer dans leur évolution. Il en va de même pour certains ouvrages qui, du fait de leur vocation spécifique, ne doivent pas être contraints par des règles pouvant les bloquer et s'il existe déjà une construction à l'alignement afin de permettre la densification des fonds de parcelle.</p> <p>Des précautions doivent néanmoins être prises pour éviter d'entamer les qualités paysagères du secteur, notamment en limitant les impacts visuels vis-à-vis du donjon.</p> <p>Le secteur Ug4 est situé dans un secteur de parcs, à proximité du château de Chalania. Il concerne 2 parcelles déjà construites. Si de nouvelles constructions devaient se faire (annexes et/ou garages), il est préférable qu'elles se fassent en limite de voie afin de conforter les fronts de rues existants sur le secteur.</p> <p>Néanmoins, afin de répondre à l'extension des constructions existantes qui sont actuellement bâties en milieu de parcelle, des implantations différentes sont autorisées afin de ne pas les bloquer dans leur évolution. Il en va de même pour certains ouvrages qui, du fait de leur vocation spécifique, ne doivent pas être contraints par des règles pouvant les bloquer et s'il existe déjà une construction à l'alignement afin de permettre la densification des fonds de parcelle.</p> <p>Des précautions doivent néanmoins être prises pour éviter d'entamer les qualités paysagères du secteur, notamment en limitant les impacts visuels vis-à-vis du donjon.</p> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <p>A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 m.</p> <p>Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations pourront être autorisées en prolongement de celles-ci.</p> <p>L'implantation des piscines respectera une marge de recul minimale de 3 m par rapport aux limites séparatives.</p> <p>Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance (<math>\leq 30 \text{ m}^2</math>) réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, postes de transformation EDF, abris voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.</p> | <p>Compte tenu de la vocation Habitat de la zone, l'implantation en limite de parcelle peut concourir à une meilleure densité et/ou à une meilleure utilisation de la parcelle. L'implantation en recul (3m) permettra la réalisation d'ouvertures et par conséquent, l'apport de lumière naturelle dans la construction. La distance de 3m préconisée permettra en outre le passage et l'aménagement paysager.</p> <p>Les piscines étant assimilées à des constructions, le PLU rappelle que leur implantation en limite n'est pas autorisée afin d'éviter certains conflits de voisinage et qu'elles doivent donc elles-aussi, respecter une marge de 3m.</p> <p>La règle diffère pour la réalisation d'une construction ou d'un équipement collectif d'intérêt général en raison de leur vocation spécifique et pour les extensions des constructions existantes afin de ne pas bloquer la constructibilité de certaines parcelles et certains projets sur des bâtiments existant.</p> <p>Des précautions doivent néanmoins être prises pour éviter d'entamer les qualités paysagères du secteur, notamment en limitant les impacts visuels vis-à-vis du donjon.</p> |
| <b>Hauteur des constructions :</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <p>La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant (altitude absolue) jusqu'à l'égout de toiture.</p> <p>Cette hauteur ne peut excéder 6 m sur une verticale donnée. Cette hauteur est portée à 3.50 m en limite séparatives et à 2.40 m pour les annexes.</p> <p>Cependant, lorsqu'une construction existante dépasse la hauteur maximale autorisée, les extensions et travaux de réhabilitation pourront disposer d'une hauteur équivalente ou atteindre la cote de niveau de l'égout de toiture de la façade sur rue de la construction contigüe.</p> <p>Des dispositions différentes pourront être admises pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les équipements d'infrastructure (installation technique de grande hauteur),</li> <li>- La reconstruction à l'identique après sinistre,</li> <li>- Les ouvrages techniques de faible emprise (<math>\leq 30 \text{ m}^2</math>) ou nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général, sauf à remettre en cause le principe même de leur implantation s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site.</li> </ul>                       | <p>Cette hauteur de 6 m est conforme à la moyenne des constructions existantes actuellement sur la zone Ug, principalement occupée par des pavillons.</p> <p>Néanmoins, afin de minimiser les risques de conflit de voisinage lors d'une implantation en limite de parcelle, une hauteur moindre est demandée en limite séparative. Cette hauteur moindre permettra des ombres portées moins importantes sur la parcelle voisine.</p> <p>De plus, afin de répondre à des cas particuliers et ne pas bloquer certains projets notamment d'extension, une hauteur différente pourra être acceptée sous conditions.</p> <p>Il en va de même en ce qui concerne la reconstruction après sinistre qui pourra se faire à l'identique de l'existant et les équipements d'intérêt général en raison de leur vocation spécifique. Des précautions doivent néanmoins être prises pour éviter d'entamer les qualités paysagères du secteur, notamment en limitant les impacts visuels vis-à-vis du donjon.</p>                                                                                                                                                                     |

## 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Règles générales :</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels et urbains. | Il est souhaitable de s'assurer de la meilleure intégration possible des futures constructions dans le paysage urbain.                                                                                                                                                                                |
| - Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de façon homogène.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Pour préserver la qualité architecturale du centre ancien et éviter de dénaturer les sites urbains.                                                                                                                                                                                                   |
| - Les constructions devront s'adapter au terrain naturel. Les remblais sont limités à 1 m et les déblais à 1.50 m. L'équilibre entre les déblais et les remblais doit être recherché.                                                                                                                                                                                                                              | Afin d'éviter les constructions sur butte et/ou talus. Ce principe permet ainsi d'élaborer des soubassements intégrés à la pente et sous-sols enterrés                                                                                                                                                |
| <b>Règles particulières :</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| - Les toitures seront à faible pente (35% maximum).<br>- Les couvertures seront en tuiles canal ou romane de teinte rouge homogène.                                                                                                                                                                                                                                                                                | Conformément à l'existant.<br>La couleur rouge est prédominante sur le secteur.<br>Afin de conserver le caractère patrimonial du village, les tuiles canal ou romane sont obligatoires.                                                                                                               |
| - Les serres, verrières et vérandas pourront recevoir un autre matériau de couverture.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Afin de ne pas bloquer certains projets et permettre notamment les toitures vitrées concourant à un meilleur ensoleillement au sein des constructions.                                                                                                                                                |
| - Les annexes de faible emprise ( $\leq 30 \text{ m}^2$ ) pourront recevoir un autre matériau de couverture de teinte rouge homogène.                                                                                                                                                                                                                                                                              | L'utilisation des tuiles n'est pas obligatoire sur les annexes de petites dimensions telles que les cabanes de jardin ou les abris pour le bois par exemple. L'important étant de conserver la couleur rouge des toits afin de conserver l'homogénéité du paysage urbain vu depuis le haut du donjon. |
| - Les toitures terrasses, y compris végétalisées, sont autorisées à hauteur de 30 % maximum de surface de la couverture existante. Elles sont également autorisées pour les annexes $\leq 20 \text{ m}^2$ et les éléments de jonction $\leq 20 \text{ m}^2$ entre bâtiments.                                                                                                                                       | Afin de ne pas bloquer certains projets et répondre aux besoins d'habiter actuels.                                                                                                                                                                                                                    |
| - Dans le cadre de réfection de toiture ou d'extension de bâtiment existants lorsque des raisons techniques ou architecturales l'imposent des matériaux similaires à ceux d'origine pourront être utilisés et les pentes adaptées à l'existant.                                                                                                                                                                    | Afin de préserver la spécificité de certaines constructions qui sont notamment recouvertes d'ardoises.                                                                                                                                                                                                |

|                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| - Clôtures sur rue : Leur hauteur est portée à 1.80m maximum.                                  | <i>Le traitement des clôtures sera géré au cas par cas par l'AVAP. Le PLU prend le parti de ne régir que leur hauteur qui doit être compatible avec l'existant.</i>                                                                                                             |
| - Clôtures séparatives : Leur hauteur est portée à 1m50 maximum.                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| - Les murs de soutènement sont autorisés en cas de dénivelé.                                   | <i>Bien que située dans la plaine, le bourg de la Sauvetat présente sur certains quartiers, quelques dénivelés. Aussi, il apparaît essentiel de permettre la construction de murs de soutènement qui peuvent s'avérer nécessaire pour répondre à certains cas particuliers.</i> |
| - Les claustras, canisses ou bâches plastiques visibles depuis l'espace public sont interdits. | <i>Afin d'éviter de dénaturer les vues portées sur le village et lui conserver ainsi toutes ses qualités architecturales, patrimoniales et vernaculaires.</i>                                                                                                                   |

### 2.3 Traitement environnementale et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| - Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les espaces libres devront être traités en espaces perméables pour 40% de leur surface.                                                                                                                                                         | <i>Ce principe favorise la limitation de l'imperméabilisation des sols dans un souci de protection des biens et de la santé de l'homme.</i>                                                                                                                                                                                     |
| - Les plantations devront être majoritairement d'essences locales. Toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter.                                                                                                                                                                      | <i>Pour des raisons paysagères, de santé de l'homme et de protection de la biodiversité locale. Une liste des essences à favoriser est fournie dans les OAP.</i>                                                                                                                                                                |
| - Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un accompagnement végétal.                                                                                                                                         | <i>Dans un souci de recherche d'une qualité paysagère concourant à la qualité du cadre de vie des habitants.</i>                                                                                                                                                                                                                |
| - Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces locales d'une épaisseur d'environ 2 m (2 rangs de végétaux) sera plantée de façon à constituer une lisière et assurer une transition végétalisée avec le domaine naturel. | <i>Afin de conforter la ceinture verte du bourg, dans un souci de recherche d'une certaine qualité paysagère concourant à la valorisation du cadre de vie des habitants, mais également dans un souci de préservation de la santé de l'homme ; une haie épaisse pouvant participer à faire barrière aux intrants agricoles.</i> |
| - Les éléments paysagers repérés dans le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont à protéger.                                                                                                                                                                        | <i>Pour des raisons de protection de la biodiversité locale et de mise en valeur du cadre de vie.</i>                                                                                                                                                                                                                           |

### 2.4 Stationnement.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Stationnement des véhicules motorisés :</i>                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.                                                                                                                                        | <i>Dans un souci de sécurité, il est rappelé que le stationnement doit se faire en dehors des voies publiques.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Il est exigé :<br>- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement ou hébergement.                                                                                                                                                                               | <i>Afin d'éviter que les espaces publics ne deviennent des zones de stationnement récurrente générant des problèmes de sécurité pour les usagers, il est rappelé que le stationnement des véhicules motorisés doit se faire sur les parcelles et qu'un minimum de 2 places est demandé. Ce ratio est conforme aux données Insee qui précise que plus de la moitié des ménages bénéficient de 2 véhicules. Cette norme minimale n'empêche pas les constructeurs de créer un nombre supplémentaire de places.</i> |
| - Pour les autres destinations de constructions autorisées : 1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher.                                                                                                                                                                                    | <i>Les autres destinations de constructions neuves comme les locaux artisanaux autorisés doivent assurer le stationnement sur leur site d'installation afin de libérer l'espace public d'un trop grand nombre de véhicules au même endroit et ainsi générer des problèmes de sécurité pour les usagers.</i>                                                                                                                                                                                                     |
| <i>Stationnement des cycles :</i>                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Pour toute nouvelle opération d'habitat collectif ou intermédiaire, un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes. Il sera prévu 1 place de stationnement deux-roues par logement (1.5 m <sup>2</sup> ), dans un local abrité. | <i>Pour favoriser les déplacements doux, il apparaît souhaitable de promouvoir les équipements nécessaires.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

## 3 - Equipements et réseaux.

### 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Accès :</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| La largeur des accès sur la voie publique doit être proportionnée à la taille et au besoin des constructions.<br>Les accès doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.                                                                                                                              | <i>Le PLU adopte un règlement basé sur des objectifs, plus que sur des règles standardisées qui souvent vont à l'encontre du développement durable (voies très larges par exemple) qui sont inadaptées aux besoins réels d'une opération ou à la façon de se déplacer dans les centres bourgs. L'écriture de ces articles correspond donc à la volonté d'avoir un bon fonctionnement de la zone.<br/>Ainsi, pour l'ensemble des zones urbaines, les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de mobilité pour les personnes à mobilité réduite sont rappelés.</i> |
| <i>Voirie :</i><br>Les voies à créer ou à aménager doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.<br>L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

### 3.2 Desserte par les réseaux.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Eau potable :</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>Concernant les réseaux, les dispositions édictées correspondent aux exigences formulées par les différents gestionnaires de réseaux, soucieux d'assurer à l'ensemble des constructions les conditions d'équipements permettant un accès aux infrastructures de service public qu'ils gèrent.</p> <p>Les contraintes édictées par cet article correspondent à des exigences de salubrité (eaux usées), de protection de l'environnement (dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires) et de préservation du paysage urbain (enterrement des réseaux électriques et de communication) afin d'éviter tous désordres et tendre vers une démarche environnementale optimale.</p> <p>Par souci de sécurité pour les futures constructions, et par souci de gestion pour la collectivité, le règlement rappelle que les évacuations des eaux usées situées au-dessous du niveau de la voirie, ainsi que celles des eaux pluviales, doivent être munies d'un dispositif anti-refoulement.</p> |
| Toute construction nouvelle dont l'alimentation en eau est reconnue, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Eaux pluviales :</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <p>Les eaux de ruissellement seront prioritairement conservées sur la parcelle.</p> <p>Dans le cas contraire, elles seront évacuées vers un exutoire naturel sous réserve de l'autorisation de son gestionnaire, ou dans le réseau de collecte des eaux pluviales après avoir préalablement été stockées dans des dispositifs de rétention ménageant un débit de fuite (de 1 litre par seconde) compatible avec les capacités d'écoulement du réseau public.</p> <p>Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.</p> <p>En tout état de cause, le propriétaire ne doit pas laisser s'écouler les eaux pluviales en surface de voie publique sauf si celle-ci est pourvue de caniveaux. Il est notamment préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour les usages non domestiques, dans un souci d'économie des ressources en eau.</p> <p>Une grille avaloir au droit des accès des terrains en pente sera prévue.</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Assainissement :</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <p>Toute construction doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif.</p> <p>Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p>Pour éviter tout désordre aérien et opter pour une démarche environnementale optimale. Il est demandé à ce que les raccordements aux réseaux soient traités en souterrain.</p> <p>Afin de répondre aux programmes publics de développement du numérique et faciliter notamment, le télétravail.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication :</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <p>Tout nouveau réseau sur le domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.</p> <p>Il est préconisé d'intégrer dans la construction des projets d'aménagement, les principes des programmes publics de développement du numérique.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

## LA ZONE Ue

La zone Ue est destinée à l'implantation de constructions et d'équipements public ou privé, d'intérêt général, liés aux activités administratives, touristiques, d'enseignements, associatifs, sportifs, culturels ou de loisirs

La zone Ue recouvre les espaces dédiés exclusivement aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif. Cette fonction génère une forme bâtie particulière. En effet, la réalisation d'équipements engendre souvent des constructions "exceptionnelles" par leur architecture et leur forme (équipements scolaires, sportifs, culturels etc.) ou encore par le rapport établi entre terrain et bâti. Ces équipements nécessitent donc un zonage particulier et un règlement adapté.

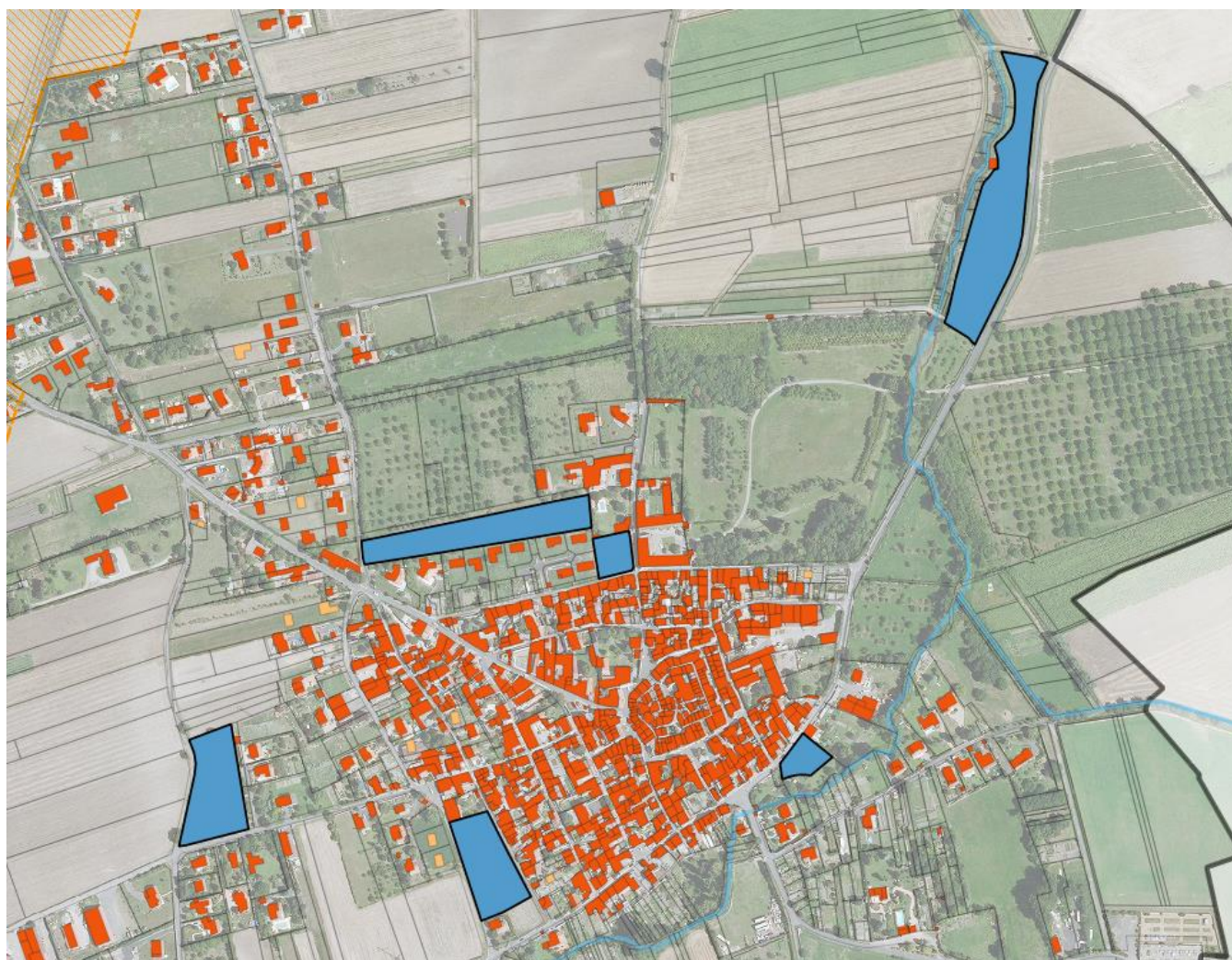
Dans le cadre de l'approche morpho-typologique qui a présidé à l'élaboration du zonage, le choix a été fait de regrouper tous les équipements collectifs publics ou privés au sein d'une même zone dite Ue.

Seuls certains équipements isolés ou de petites dimensions et aisément assimilables aux formes urbaines avoisinantes ont échappé au classement et ont été intégrés aux zones mixtes génériques, où ils demeurent naturellement admis. Cette approche permet de doter cette zone Ue, dédiée globalement aux équipements (et un certain nombre d'occupations du sol à même d'accompagner des équipements admis et les usages qu'ils engendrent), d'un véritable corps de règles plutôt que de procéder par exception au régime commun.

Il en résulte, d'une part, une meilleure compréhension du cadre réglementaire réellement applicable et, d'autre part, une plus grande lisibilité spatiale de la mise en œuvre des orientations du PADD en matière d'équipements et de services, comme une composante essentielle de la qualité du cadre de vie.

3 secteurs sont définis par le PLU : **Ue2**, **Ue4** et **Ue5** ; les indices numériques 2, 4 et 5 rappelant l'appartenance de ces secteurs à l'AVAP sur lesquels s'appliquent également la réglementation liée au règlement de l'AVAP.

Ces zones repèrent prioritairement des sites existants, mais également quelques sites libres permettant de répondre aux besoins actuels et à venir en termes d'équipements d'intérêt collectif.



*Localisation des zones Ue (PLU pour Arrêt)*

**Zoom sur les secteurs Ue :**

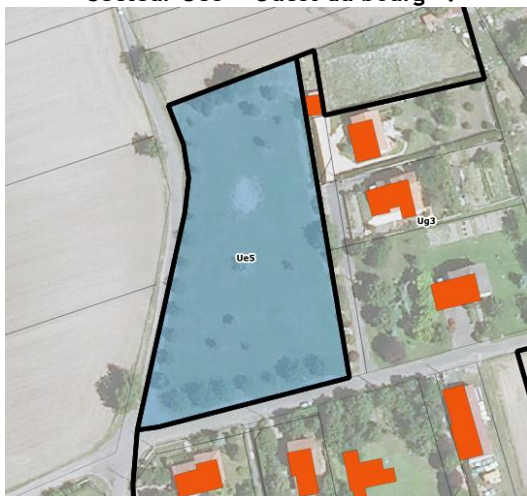
- **Secteur Ue5 « Nord-Est du bourg ».**



Cette zone identifie la station d'épuration et ses terrains attenants.



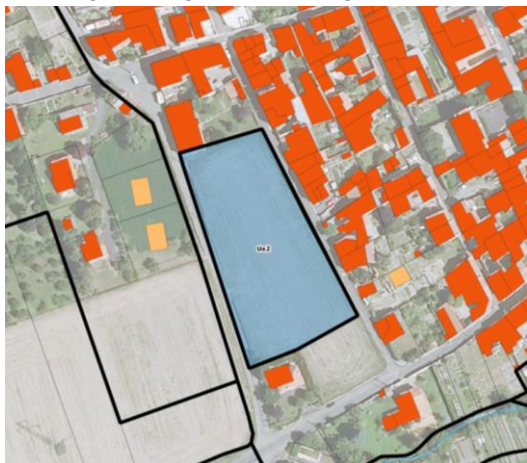
- **Secteur Ue5 « Ouest du bourg ».**



Située en frange Ouest du village, cette zone identifie un parking public paysager et un vaste espace vert public.



- **Secteur Ue2 « Rue du Chemin Haut / Rue du Tabot ».**



Dans le cadre des orientations définies au PADD, la commune souhaite renforcer les services et équipements en centre bourg. Ce terrain idéalement situé, est ainsi réservé à l'accueil d'un futur équipement public à définir.



- Secteur Ue2 « Parking de la Gazelle ».



Ce zonage Ue identifie une zone de parking paysager existante.



- Secteurs Ue4 « Nord du bourg ».



Dans le cadre de l'amélioration de la sécurité, de la circulation et du stationnement dans le bourg, mais également dans le cadre de l'accueil touristique et de la labellisation « Plus beaux village de France », la commune souhaite poursuivre ses efforts d'aménagements initiés notamment par l'aménagement du parking de la Gazelle. Pour se faire, le PLU prévoit 2 zones Ue idéalement situées en entrée Nord du bourg.

### Traduction réglementaire de la zone Ue :

#### 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Conformément au décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du Livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU, et à l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

#### **1.3 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.**

| Destinations                                          | Sous destinations                                                                  | Interdiction | Autorisation | Conditions                                                                   |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|------------------------------------------------------------------------------|
| Exploitation agricole et forestière                   | Exploitation agricole                                                              | X            |              |                                                                              |
|                                                       | Exploitation forestière                                                            | X            |              |                                                                              |
| Habitation                                            | Logement                                                                           |              | X            | Sous conditions d'être lié aux destinations et sous-destinations autorisées. |
|                                                       | Hébergement                                                                        |              | X            |                                                                              |
| Commerce et activités de service                      | Artisanat et commerce de détail                                                    | X            |              |                                                                              |
|                                                       | Restauration                                                                       | X            |              |                                                                              |
|                                                       | Commerce de gros                                                                   | X            |              |                                                                              |
|                                                       | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      |              | X            |                                                                              |
|                                                       | Hébergement hôtelier et touristique                                                |              | X            | Sous conditions d'être lié aux destinations et sous-destinations autorisées. |
|                                                       | Cinéma                                                                             |              | X            |                                                                              |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |              | X            |                                                                              |
|                                                       | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |              | X            |                                                                              |
|                                                       | Etablissements d'enseignement, de santé, et d'action sociale                       |              | X            |                                                                              |
|                                                       | Salles d'art et de spectacles                                                      |              | X            |                                                                              |
|                                                       | Equipements sportifs                                                               |              | X            |                                                                              |
|                                                       | Autres équipements recevant du public                                              |              | X            |                                                                              |
|                                                       |                                                                                    |              |              |                                                                              |
| Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire | Industrie                                                                          | X            |              |                                                                              |
|                                                       | Entrepôt                                                                           | X            |              |                                                                              |
|                                                       | Bureau                                                                             | X            |              |                                                                              |
|                                                       | Centre de congrès et d'exposition                                                  |              | X            |                                                                              |

*Objectifs : Favoriser les services et équipements pour répondre aux besoins des habitants.*

*La vocation première de la zone Ue est l'équipement d'intérêt collectif. Les destinations et sous-destinations interdites correspondent à des vocations qui ne répondent pas à cet objectif. S'il y a besoin de ce type de vocation, des zonages spécifiques sont définis au PLU.*

Les logements sont autorisés sous conditions, car ils ne constituent pas une destination première de la vocation, néanmoins, pour répondre aux besoins de logements de fonction ou de gardiennage, l'habitation peut être autorisée.

Afin de garantir la spécialisation de la zone, les activités économiques et agricoles sont interdites dans la zone Ue.

## 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

### 2.1 Volumétrie et implantation des constructions.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Sans objet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Au regard des projets d'intérêt collectif à venir, il apparaît judicieux de laisser libres les règles d'implantation, pour répondre aux différentes fonctions à venir (architecture adaptée) et d'assurer une meilleure insertion des futurs projets dans le paysage environnant.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Sans objet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Au regard des projets d'intérêt collectif à venir, il apparaît judicieux de laisser libres les règles d'implantation, pour répondre aux différentes fonctions à venir (architecture adaptée) et d'assurer une meilleure insertion des futurs projets dans le paysage environnant.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Hauteur des constructions :</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant (altitude absolue) jusqu'à l'égout de toiture.<br>Cette hauteur ne peut excéder 6 m sur une verticale donnée.<br>Des dispositions différentes pourront être admises pour :<br>- Les équipements d'infrastructure (installation technique de grande hauteur),<br>- Les ouvrages techniques de faible emprise ( $\leq 30 \text{ m}^2$ ) ou nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général, sauf à remettre en cause le principe même de leur implantation s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site. | La hauteur des équipements a été fixée en cohérence avec le vélum des constructions et installations existantes ou autorisées dans les zones urbaines. Dans le cadre architectural patrimonial du village de La Sauvetat, la hauteur autorisée s'apparente à celle autorisée dans les zones d'habitat (6m) de sorte à ce que la silhouette générale du bourg soit conservée.<br>Cette hauteur de 6m devrait permettre de répondre aux différents projets d'intérêt collectif à venir, sans pour autant être trop haute vis-à-vis des quartiers environnants<br><br>Compte tenu de la vocation spécifique de certaines constructions (transfo ....), elles ne doivent pas être contraintes par une règle de hauteur trop basse sous peine de bloquer certains projets ou équipements. Des précautions doivent néanmoins être prises pour éviter d'entamer les qualités paysagères du secteur, notamment en limitant les impacts visuels vis-à-vis du donjon. |

### 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Règles générales :</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels et urbains. | Il est souhaitable de s'assurer de la meilleure intégration possible des futures constructions dans le paysage urbain.                                                                                                                                                   |
| - Les constructions devront s'adapter au terrain naturel. Les remblais sont limités à 1 m et les déblais à 1.50 m. L'équilibre entre les déblais et les remblais doit être recherché.                                                                                                                                                                                                                              | Afin d'éviter les constructions sur butte et/ou talus. Ce principe permet ainsi d'élaborer des soubassements intégrés à la pente et sous-sols enterrés                                                                                                                   |
| <b>Règles particulières :</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| - Les clôtures sur rue et en limite séparatives ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles existent, leur hauteur maximale est portée à 1.80 m sur rue et à 1.50 m en limites séparatives.                                                                                                                                                                                                                             | Le traitement des clôtures sera géré au cas par cas par l'AVAP. Le PLU prend le parti de ne régir que leur hauteur qui doit être compatible avec l'existant.                                                                                                             |
| - Les murs de soutènement sont autorisés en cas de dénivelé.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Bien que située dans la plaine, le bourg de la Sauvetat présente sur certains quartiers, quelques dénivelés. Aussi, il apparaît essentiel de permettre la construction de murs de soutènement qui peuvent s'avérer nécessaire pour répondre à certains cas particuliers. |
| - Les claustras, canisses ou bâches plastiques visibles depuis l'espace public sont interdits.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Afin d'éviter de dénaturer les vues portées sur le village et lui conserver ainsi toutes ses qualités architecturales, patrimoniales et vernaculaires.                                                                                                                   |

### 2.3 Traitement environnementale et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| - Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les espaces libres devront être traités en espaces perméables pour 40% de leur surface.                                                                                                                                                         | Ce principe favorise la limitation de l'imperméabilisation des sols dans un souci de protection des biens et de la santé de l'homme.                                                                                                                                                                                     |
| - Les plantations devront être majoritairement d'essences locales. Toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter.                                                                                                                                                                      | Pour des raisons paysagères, de santé de l'homme et de protection de la biodiversité locale. Une liste des essences à favoriser est fournie dans les OAP.                                                                                                                                                                |
| - Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un accompagnement végétal.                                                                                                                                         | Dans un souci de recherche d'une qualité paysagère concourant à la qualité du cadre de vie des habitants.                                                                                                                                                                                                                |
| - Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces locales d'une épaisseur d'environ 2 m (2 rangs de végétaux) sera plantée de façon à constituer une lisière et assurer une transition végétalisée avec le domaine naturel. | Afin de conforter la ceinture verte du bourg, dans un souci de recherche d'une certaine qualité paysagère concourant à la valorisation du cadre de vie des habitants, mais également dans un souci de préservation de la santé de l'homme ; une haie épaisse pouvant participer à faire barrière aux intrants agricoles. |

|                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| - Les aires de stationnement de plus de 20 places, sur terrain naturel et en plein air, seront plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre minimum pour 5 places de stationnement | <i>Plusieurs de ces zones Ue concernent des secteurs réservés au stationnement (des habitants et des touristes). Dans le cadre de la labellisation Plus beaux villages de France, l'accueil des touristes est primordial, tout comme le traitement des zones de stationnement nécessaire. A l'image du parking paysager existant le long du Charlet (Ue4), la commune souhaite poursuivre ses efforts de végétalisation des zones réservées au stationnement.</i> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 2.4 Stationnement.

|                                                                                                                                                                 |                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Stationnement des véhicules motorisés :</b>                                                                                                                  |                                                                                                                    |
| Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. | <i>Dans un souci de sécurité, il est rappelé que le stationnement doit se faire en dehors des voies publiques.</i> |
| <b>Stationnement des cycles :</b>                                                                                                                               |                                                                                                                    |
| En plus des obligations prévues ci-dessus, il devra être réservé des espaces pour le stationnement des deux roues.                                              | <i>Pour favoriser les déplacements doux, il apparaît souhaitable de promouvoir les équipements nécessaires.</i>    |

## 3 - Equipements et réseaux.

### 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Accès :</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <i>Le PLU adopte un règlement basé sur des objectifs, plus que sur des règles standardisées qui souvent vont à l'encontre du développement durable (voies très larges par exemple) qui sont inadaptées aux besoins réels d'une opération ou à la façon de se déplacer dans les centres bourgs. L'écriture de ces articles correspond donc à la volonté d'avoir un bon fonctionnement de la zone.</i> |
| La largeur des accès sur la voie publique doit être proportionnée à la taille et au besoin des constructions.<br>Les accès doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Voirie :</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Les voies à créer ou à aménager doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.<br>L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite. | <i>Ainsi, pour l'ensemble des zones urbaines, les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de mobilité pour les personnes à mobilité réduite sont rappelés.</i>                                                                                                                                                                                        |

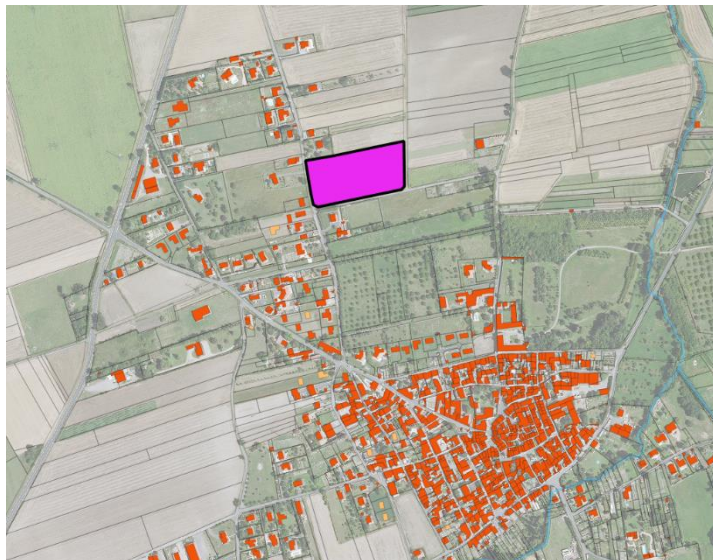
### 3.2 Desserte par les réseaux.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Eau potable :</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <i>Concernant les réseaux, les dispositions édictées correspondent aux exigences formulées par les différents gestionnaires de réseaux, soucieux d'assurer à l'ensemble des constructions les conditions d'équipements permettant un accès aux infrastructures de service public qu'ils gèrent.</i><br><i>Les contraintes édictées par cet article correspondent à des exigences de salubrité (eaux usées), de protection de l'environnement (dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires) et de préservation du paysage urbain (enterrement des réseaux électriques et de communication) afin d'éviter tous désordres et tendre vers une démarche environnementale optimale.</i><br><i>Par souci de sécurité pour les futures constructions, et par souci de gestion pour la collectivité, le règlement rappelle que les évacuations des eaux usées situées au-dessous du niveau de la voirie, ainsi que celles des eaux pluviales, doivent être munies d'un dispositif anti-refoulement.</i> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Toute construction nouvelle dont l'alimentation en eau est reconnue, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Eaux pluviales :</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Les eaux de ruissellement seront prioritairement conservées sur la parcelle.<br>Dans le cas contraire, elles seront évacuées vers un exutoire naturel sous réserve de l'autorisation de son gestionnaire, ou dans le réseau de collecte des eaux pluviales après avoir préalablement été stockées dans des dispositifs de rétention ménageant un débit de fuite ( <i>de 1 litre par seconde</i> ) compatible avec les capacités d'écoulement du réseau public.<br>Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.<br>En tout état de cause, le propriétaire ne doit pas laisser s'écouler les eaux pluviales en surface de voie publique sauf si celle-ci est pourvue de caniveaux. Il est notamment préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour les usages non domestiques, dans un souci d'économie des ressources en eau.<br>Une grille avaloir au droit des accès des terrains en pente sera prévue. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Assainissement :</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Toute construction doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif.<br>Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication :</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Tout nouveau réseau sur le domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public. Il est préconisé d'intégrer dans la construction des projets d'aménagement, les principes des programmes publics de développement du numérique.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <i>Pour éviter tout désordre aérien et opter pour une démarche environnementale optimale. Il est demandé à ce que les raccordements aux réseaux soient traités en souterrain.</i><br><i>Afin de répondre aux programmes publics de développement du numérique et facilité notamment, le télétravail.</i> |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

## LA ZONE Us

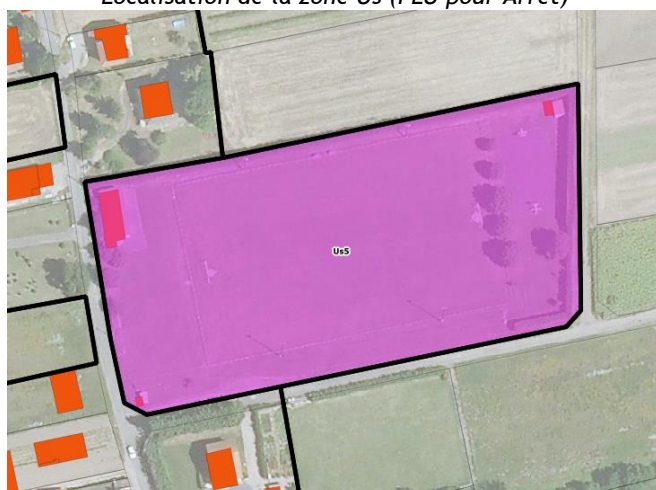
La zone Us est destinée à recevoir des activités à caractère sportif et de loisirs, avec des équipements collectifs nécessaires au fonctionnement de ces activités.

1 secteur est défini : Us5. L'indice numérique rappelant l'appartenance de ce secteur à l'AVAP sur lequel s'applique également la réglementation liée au règlement de l'AVAP.



Localisation de la zone Us (PLU pour Arrêt)

La zone Us identifie le stade municipal de La Sauvetat accueillant un plateau multisports, un parc de jeux pour enfants et un terrain de foot.



### Traduction réglementaire de la zone Us :

#### 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Conformément au décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du Livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU, et à l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

#### 1.4 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

| Destinations                                          | Sous destinations                                                                  | Interdiction | Autorisation | Conditions                                                                |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Exploitation agricole et forestière                   | Exploitation agricole                                                              | X            |              |                                                                           |
|                                                       | Exploitation forestière                                                            | X            |              |                                                                           |
| Habitation                                            | Logement                                                                           |              | X            | Sous réserve d'être lié aux destinations et sous-destinations autorisées. |
|                                                       | Hébergement                                                                        | X            |              |                                                                           |
| Commerce et activités de service                      | Artisanat et commerce de détail                                                    | X            |              |                                                                           |
|                                                       | Restauration                                                                       | X            |              |                                                                           |
|                                                       | Commerce de gros                                                                   | X            |              |                                                                           |
|                                                       | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      | X            |              |                                                                           |
|                                                       | Hébergement hôtelier et touristique                                                | X            |              |                                                                           |
|                                                       | Cinéma                                                                             | X            |              |                                                                           |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | X            |              |                                                                           |
|                                                       | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |              | X            |                                                                           |
|                                                       | Etablissements d'enseignement, de santé, et d'action sociale                       | X            |              |                                                                           |
|                                                       | Salles d'art et de spectacles                                                      | X            |              |                                                                           |
|                                                       | Equipements sportifs                                                               |              | X            |                                                                           |
|                                                       | Autres équipements recevant du public                                              |              | X            |                                                                           |
| Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire | Industrie                                                                          | X            |              |                                                                           |
|                                                       | Entrepôt                                                                           | X            |              |                                                                           |
|                                                       | Bureau                                                                             | X            |              |                                                                           |
|                                                       | Centre de congrès et d'exposition                                                  | X            |              |                                                                           |

**Objectifs :** Conforter les équipements sportifs pour répondre aux besoins des habitants.

La zone Us identifie une zone existante réservée aux pratiques sportives et de loisirs. Les destinations et sous-destinations interdites correspondent à des vocations qui ne répondent pas à cet objectif. S'il y a besoin de ce type de vocation, des zonages spécifiques sont définis au PLU.

Les logements sont autorisés sous conditions, car ils ne constituent pas une destination première de la vocation, néanmoins, pour répondre aux besoins de logements de fonction ou de gardiennage, l'habitation peut être autorisée.

Afin de garantir la spécialisation de la zone, les activités économiques et agricoles sont interdites dans la zone Us.

## 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

### 2.1 Volumétrie et implantation des constructions.

| Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5m par rapport à la limite des voies routières et emprises publiques. Dans le cas de constructions situées sur des terrains bordés par plusieurs voies, le recul de 5 m ne concerne que la voie de desserte de la parcelle. Sur les autres voies, le recul minimal est porté à 3 m.</p> <p>Les extensions des constructions existantes ne répondant pas à la règle pourront être autorisées en prolongement de celles-ci.</p> <p>Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance (<math>\leq 30 \text{ m}^2</math>) réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, postes de transformation EDF, abris voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.</p> | <p>La règle générale demande une implantation en recul de la voie afin de permettre la végétalisation des fronts de rue.</p> <p>Des implantations différentes sont autorisées afin de répondre à l'extension des constructions existantes qui ne répondent pas à la règle générale afin de ne pas les bloquer dans leur évolution. Il en va de même pour certains ouvrages qui, du fait de leur vocation spécifique, ne doivent pas être contraints par des règles pouvant les bloquer et s'il existe déjà une construction à l'alignement afin de permettre la densification des fonds de parcelle.</p> <p>Des précautions doivent néanmoins être prises pour éviter d'entamer les qualités paysagères du secteur, notamment en limitant les impacts visuels vis-à-vis du donjon.</p> |
| Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <p>Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives.</p> <p>Les extensions des constructions existantes ne répondant pas à la règle pourront être autorisées en prolongement de celles-ci.</p> <p>Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance (<math>\leq 30 \text{ m}^2</math>) réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, postes de transformation EDF, abris voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.</p>                                                                                                                                                                                                                                            | <p>Le même recul qu'en limite de voie de desserte est demandé en limite séparative afin de permettre les plantations.</p> <p>Des implantations différentes sont autorisées afin de répondre à l'extension des constructions existantes qui ne répondent pas à la règle générale afin de ne pas les bloquer dans leur évolution. Il en va de même pour certains ouvrages qui, du fait de leur vocation spécifique, ne doivent pas être contraints par des règles pouvant les bloquer et s'il existe déjà une construction à l'alignement afin de permettre la densification des fonds de parcelle.</p> <p>Des précautions doivent néanmoins être prises pour éviter d'entamer les qualités paysagères du secteur, notamment en limitant les impacts visuels vis-à-vis du donjon.</p>    |
| Hauteur des constructions :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <p>La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant (altitude absolue) jusqu'à l'égout de toiture.</p> <p>Cette hauteur ne peut excéder 9 m sur une verticale donnée.</p> <p>Des dispositions différentes pourront être admises pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les équipements d'infrastructure (installation technique de grande hauteur),</li> <li>- Les ouvrages techniques de faible emprise (<math>\leq 30 \text{ m}^2</math>) ou nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général,</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p>La hauteur a été fixée en cohérence avec le vélum des constructions et installations existantes ou autorisées dans les zones urbaines. Les nécessités techniques liées à certaines typologies d'équipements (équipements sportifs notamment) ont conduit à définir une hauteur plus importante que sur la zone d'habitat Ug voisine. Néanmoins, dans le cadre architectural patrimonial du village de La Sauvetat, la hauteur autorisée</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| sauf à remettre en cause le principe même de leur implantation s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site. | <i>s'apparente à celle autorisée dans le centre bourg (9m) de sorte à ce que la silhouette générale du bourg soit conservée. Cette hauteur de 9m devrait permettre de répondre aux différents projets d'intérêt collectif à venir, sans pour autant être trop haute vis-à-vis des quartiers environnants</i><br><i>Compte tenu de la vocation spécifique de certaines constructions (transfo ....), elles ne doivent pas être contraintes par une règle de hauteur trop basse sous peine de bloquer certains projets ou équipements. Des précautions doivent néanmoins être prises pour éviter d'entamer les qualités paysagères du secteur, notamment en limitant les impacts visuels vis-à-vis du donjon.</i> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Règles générales :</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels et urbains. | <i>Il est souhaitable de s'assurer de la meilleure intégration possible des futures constructions dans le paysage urbain.</i>                                                                                                                                                             |
| - Les constructions devront s'adapter au terrain naturel. Les remblais sont limités à 1 m et les déblais à 1.50 m. L'équilibre entre les déblais et les remblais doit être recherché.                                                                                                                                                                                                                              | <i>Afin d'éviter les constructions sur butte et/ou talus. Ce principe permet ainsi d'élaborer des soubassements intégrés à la pente et sous-sols enterrés</i>                                                                                                                             |
| <b>Règles particulières :</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| - Les clôtures sur rue et en limites séparatives ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles existent, elles seront constituées :<br>- soit d'une haie vive d'essences locales,<br>- soit d'une grille ou d'un grillage (hauteur max. 1.50m) doublé d'une haie vive d'essences locales.                                                                                                                                 | <i>Compte tenu de la vocation de la zone et de sa situation en frange de bourg, les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles existent, elles devront être végétales afin de :<br/>- favoriser la libre circulation de la petite faune,<br/>- participer à la trame verte du bourg.</i> |

## 2.3 Traitement environnementale et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| - Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les espaces libres devront être traités en espaces perméables pour 40% de leur surface.                                                                                                                                                         | <i>Ce principe favorise la limitation de l'imperméabilisation des sols dans un souci de protection des biens et de la santé de l'homme.</i>                                                                                                                                                                                     |
| - Les plantations devront être majoritairement d'essences locales. Toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter.                                                                                                                                                                      | <i>Pour des raisons paysagères, de santé de l'homme et de protection de la biodiversité locale. Une liste des essences à favoriser est fournie dans les OAP.</i>                                                                                                                                                                |
| - Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un accompagnement végétal.                                                                                                                                         | <i>Dans un souci de recherche d'une qualité paysagère concourant à la qualité du cadre de vie des habitants.</i>                                                                                                                                                                                                                |
| - Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces locales d'une épaisseur d'environ 2 m (2 rangs de végétaux) sera plantée de façon à constituer une lisière et assurer une transition végétalisée avec le domaine naturel. | <i>Afin de conforter la ceinture verte du bourg, dans un souci de recherche d'une certaine qualité paysagère concourant à la valorisation du cadre de vie des habitants, mais également dans un souci de préservation de la santé de l'homme ; une haie épaisse pouvant participer à faire barrière aux intrants agricoles.</i> |
| - Les éléments paysagers repérés dans le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont à protéger.                                                                                                                                                                        | <i>Pour des raisons de protection de la biodiversité locale et de mise en valeur du cadre de vie.</i>                                                                                                                                                                                                                           |

## 2.4 Stationnement.

|                                                                                                                                                                               |                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Le stationnement des véhicules motorisés et des cycles correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. | <i>Dans un souci de sécurité, il est rappelé que le stationnement doit se faire en dehors des voies publiques.</i> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 3 - Equipements et réseaux.

### 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Accès :</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| La largeur des accès sur la voie publique doit être proportionnée à la taille et au besoin des constructions.<br>Les accès doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.                                                                                                           | <i>Le PLU adopte un règlement basé sur des objectifs, plus que sur des règles standardisées qui souvent vont à l'encontre du développement durable (voies très larges par exemple) qui sont inadaptées aux besoins réels d'une opération ou à la façon de se déplacer dans les centres bourgs. L'écriture de ces articles correspond donc à la volonté d'avoir un bon fonctionnement de la zone.</i> |
| <b>Voirie :</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Les voies à créer ou à aménager doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.<br>L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite. | <i>Ainsi, pour l'ensemble des zones urbaines, les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de mobilité pour les personnes à mobilité réduite sont rappelés.</i>                                                                                                                                                                                        |

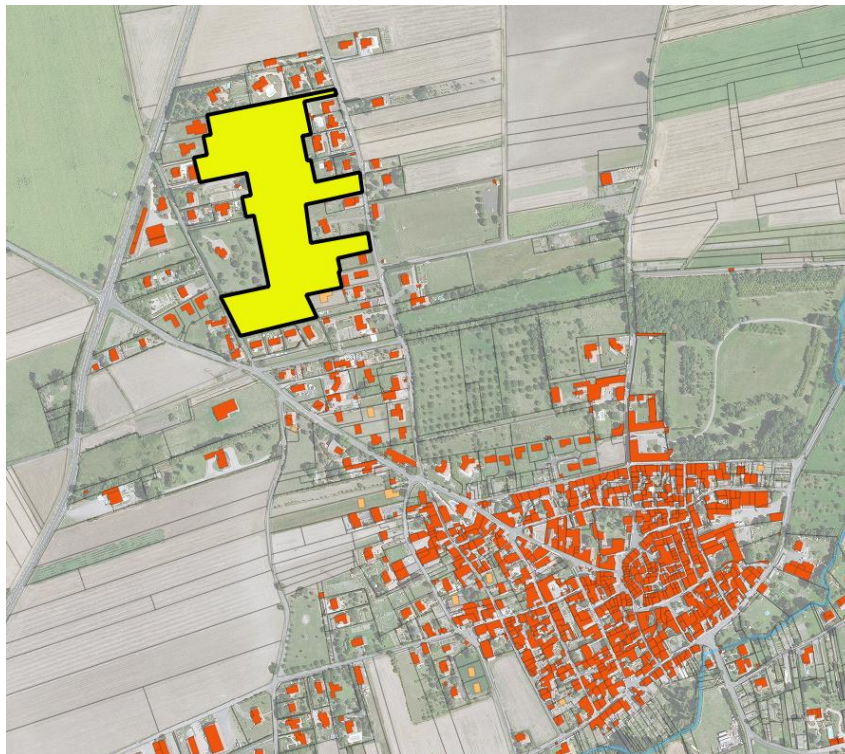
### 3.2 Desserte par les réseaux.

|                      |  |
|----------------------|--|
| <b>Eau potable :</b> |  |
|----------------------|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Toute construction nouvelle dont l'alimentation en eau est reconnue, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <p><i>Concernant les réseaux, les dispositions édictées correspondent aux exigences formulées par les différents gestionnaires de réseaux, soucieux d'assurer à l'ensemble des constructions les conditions d'équipements permettant un accès aux infrastructures de service public qu'ils gèrent.</i></p> <p><i>Les contraintes édictées par cet article correspondent à des exigences de salubrité (eaux usées), de protection de l'environnement (dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires) et de préservation du paysage urbain (enterrement des réseaux électriques et de communication) afin d'éviter tous désordres et tendre vers une démarche environnementale optimale.</i></p> <p><i>Par souci de sécurité pour les futures constructions, et par souci de gestion pour la collectivité, le règlement rappelle que les évacuations des eaux usées situées au-dessous du niveau de la voirie, ainsi que celles des eaux pluviales, doivent être munies d'un dispositif anti-refoulement.</i></p> |
| <p><b>Eaux pluviales :</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <p>Les eaux de ruissellement seront prioritairement conservées sur la parcelle.</p> <p>Dans le cas contraire, elles seront évacuées vers un exutoire naturel sous réserve de l'autorisation de son gestionnaire, ou dans le réseau de collecte des eaux pluviales après avoir préalablement été stockées dans des dispositifs de rétention ménageant un débit de fuite (de 1 litre par seconde) compatible avec les capacités d'écoulement du réseau public.</p> <p>Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.</p> <p>En tout état de cause, le propriétaire ne doit pas laisser s'écouler les eaux pluviales en surface de voie publique sauf si celle-ci est pourvue de caniveaux. Il est notamment préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour les usages non domestiques, dans un souci d'économie des ressources en eau.</p> <p>Une grille avaloir au droit des accès des terrains en pente sera prévue.</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <p><b>Assainissement :</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <p>Toute construction doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif.</p> <p>Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <p><b>Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication :</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p><i>Pour éviter tout désordre aérien et opter pour une démarche environnementale optimale. Il est demandé à ce que les raccordements aux réseaux soient traités en souterrain.</i></p> <p><i>Afin de répondre aux programmes publics de développement du numérique et facilité notamment, le télétravail.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <p>Tout nouveau réseau sur le domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.</p> <p>Il est préconisé d'intégrer dans la construction des projets d'aménagement, les principes des programmes publics de développement du numérique.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

### 3.3 - LES ZONES A URBANISER (AU)

La zone **AUg** est une zone à urbaniser pour laquelle les équipements publics (voirie et réseaux) situés en périphérie immédiate, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à édifier dans l'ensemble de la zone. Cette zone devra respecter les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) proposées au PLU. Sous cette condition, les travaux pourront se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes. Toute opération d'habitat devra comporter une proportion de logements sociaux au moins égale à 15% du nombre total de logements prévus sur la zone concernée.



*Localisation de la zone AUg (PLU pour Arrêt)*

Pour répondre aux besoins d'accueil de nouvelles populations et en complément des potentialités urbaines possibles dans les zones urbaines Ud et Ug, le futur PLU définit 1 unique secteur de réserve foncière nécessaire pour le développement à venir du territoire : **AUg3**. L'indice numérique rappelle l'appartenance de ce secteur à l'AVAP sur lequel s'applique également la réglementation liée au règlement de l'AVAP.

Ce nombre réduit répond à plusieurs points :

- La volonté de maîtriser le développement urbain (affiché au PADD) ;
- La volonté de compatibilité avec les directives supra communales : SCot du Grand Clermont, directives nationales visant la réduction et le ralentissement de la consommation des espaces ;
- Les ambitions démographiques de la commune ;
- Les disponibilités foncières encore libres dans l'enveloppe urbaine.

Cette zone a été définie dans une recherche de densification des zones urbaines existantes : il s'agit d'un préalable indispensable pour permettre de conserver le caractère groupé des zones urbanisées, ce qui participe à la limitation de l'étalement urbain. Cette recherche de compacité urbaine, même si elle génère une consommation foncière, vise à limiter le mitage des espaces agricoles et naturels, et donc de conserver d'une certaine manière la " silhouette " d'ensemble de l'enveloppe urbaine.

Cette zone AUg3 vient combler une très vaste « dent creuse » au sein de la zone d'extension Nord Ug3 du bourg de La Sauvetat.

#### **Zone AUg3 « Nord du bourg » :**

- Secteur situé au Nord du bourg de La Sauvetat, au cœur d'un vaste îlot bâti.
- Zone AUg au PLU relevant de l'article R151-8 du Code de l'Urbanisme.
- Références cadastrales : OX 49, 46, 538, 533, 489, 184, 477, 457, 435, 50 et 527
- Superficie : 34 648 m<sup>2</sup>, soit 3.46 hectares.
- Topographie présentant une légère pente en direction de l'Ouest.
- La zone est concernée par un aléa fort de présence d'argiles en sous-sol.
- La zone n'est pas concernée par la présence de zones humides, ni par les trames du SRCE Auvergne.
- Les parcelles OX 46, 435 et 527 sont des inscrites au RPG.

- Sensibilité paysagère : Les vues depuis cette zone sont des vues rasantes, ouvertes en direction de l'Ouest. En revanche, les vues sur cette zone sont lointaines, notamment depuis le puy de Corent.



- secteurs concernés par une OAP
- liaison viaire à créer
- liaison douce à créer et à conforter
- polygone préférentiel pour l'implantation des futures constructions
- alignements d'arbres existants à protéger (L151.23 du CU)
- trame verte en complément à définir dans le cadre d'un projet d'aménagement
- terrain de sports existant

*Schéma d'aménagement devant être confirmé par des études complémentaires (relevé topo, étude de sol, loi sur l'eau...).*

## ➔ Orientations.

|                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| • Une densité en lien avec l'environnement immédiat. | La densité recherchée doit être en cohérence avec le tissu existant. Une densité plus poussée sera recherchée sur les parcelles OX 533 et 538, propriétés de Mond'Arverne Communauté. Un minimum de 20 logements sera recherché sur la totalité de la zone. |
| • Offrir de la mixité sociale.                       | L'offre de terrains à bâtir devra être diversifiée afin de proposer une gamme variée de surfaces à construire. Ce principe permettra de répondre au parcours résidentiel des habitants.                                                                     |

|                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                       | <p>10% du nombre total de logements prévus sur la zone concernée seront des logements sociaux.</p> <p>La réalisation d'un programme de logements sociaux est envisagée par Mond'Arverne Communauté sur les parcelles OX 533 et 538.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <p>• Une intégration optimale des futures constructions dans le cadre à la fois urbain et paysager du territoire.</p> | <p>Une trame verte structurante sera mise en place en accompagnement de la desserte interne principale de la zone. Cette trame verte permettra de poursuivre et de conforter la trame verte existante aux alentours immédiats du site (jardins privés, parcs, terrain de sports...). Ce traitement paysager vise à assoir l'aménagement de la zone en assurant son intégration paysagère et notamment les vues portées sur la zone depuis les points hauts du territoire (puy de Corent).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <p>• Viser un raccordement avec les espaces et services environnants.</p>                                             | <p>Un schéma de voirie sera mis en place en continuité de la trame viaire existante en périphérie du site. Le principe viaire adopté est de raccorder ce futur quartier à la rue du Stade et à la rue de Tudyme.</p> <p>La voirie sera dimensionnée en fonction de son rôle dans le quartier et du quartier lui-même. En tant que desserte principale, elle identifiera les espaces spécifiques aux véhicules (chaussée, stationnement) et aux piétons. L'emprise de la chaussée doit être limitée afin de ne pas favoriser la vitesse et de ne pas afficher une priorité aux véhicules à moteur.</p> <p>Les accès et voiries doivent être adaptés aux besoins de l'opération.</p> <p>La création de cette nouvelle voie complètera le réseau viaire et sera accompagnée de cheminements doux.</p> <p>La mise en place des modes doux est un critère important à l'aménagement du secteur avec notamment la mise en place d'un cheminement piéton en direction du stade, facilitant ainsi les déplacements doux au sein du bourg.</p> <p>Les eaux pluviales seront raccordées au réseau à la hauteur du terrain de sports.</p> |

### Traduction réglementaire de la zone AUg :

#### 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Conformément au décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du Livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU, et à l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

#### 1.5 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

| Destinations                                          | Sous destinations                                                                  | Interdiction | Autorisation | Conditions                                                                                        |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Exploitation agricole et forestière                   | Exploitation agricole                                                              | X            |              |                                                                                                   |
|                                                       | Exploitation forestière                                                            | X            |              |                                                                                                   |
| Habitation                                            | Logement                                                                           |              | X            |                                                                                                   |
|                                                       | Hébergement                                                                        |              | X            |                                                                                                   |
| Commerce et activités de service                      | Artisanat et commerce de détail                                                    |              | X            |                                                                                                   |
|                                                       | Restauration                                                                       |              | X            |                                                                                                   |
|                                                       | Commerce de gros                                                                   | X            |              |                                                                                                   |
|                                                       | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      |              | X            |                                                                                                   |
|                                                       | Hébergement hôtelier et touristique                                                |              | X            |                                                                                                   |
|                                                       | Cinéma                                                                             |              | X            |                                                                                                   |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |              | X            |                                                                                                   |
|                                                       | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |              | X            |                                                                                                   |
|                                                       | Etablissements d'enseignement, de santé, et d'action sociale                       |              | X            |                                                                                                   |
|                                                       | Salles d'art et de spectacles                                                      |              | X            |                                                                                                   |
|                                                       | Equipements sportifs                                                               |              | X            |                                                                                                   |
|                                                       | Autres équipements recevant du public                                              |              | X            |                                                                                                   |
| Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire | Industrie                                                                          |              | X            | Sous conditions que la gêne apportée au voisinage ne soit pas aggravée (bruit, fumée, odeurs...). |
|                                                       | Entrepôt                                                                           |              | X            |                                                                                                   |
|                                                       | Bureau                                                                             |              | X            |                                                                                                   |
|                                                       | Centre de congrès et d'exposition                                                  |              | X            |                                                                                                   |

*Objectifs : Privilégier la destination résidentielle / Favoriser la diversité du parc de logement et la mixité sociale.*

*Les destinations interdites nécessitent des zonages spécifiques pour ces vocations (en l'occurrence, des zones agricoles A, naturelles N, et à vocation d'activités pour les commerces de gros - en effet, ce type de construction peut nécessiter des grandes surfaces, peu appropriées en zone d'habitat).*

*Les autres destinations sont autorisées sans condition car la vocation de la zone AUg est multifonctionnelle. L'objectif est de maintenir la mixité urbaine.*

#### 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

##### 2.1 Volumétrie et implantation des constructions.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5m par rapport à la limite des voies routières et emprises publiques. Dans le cas de constructions situées sur des terrains bordés par plusieurs voies, le recul minimum de 5 m par rapport aux voies ne concerne que la voie de desserte de la parcelle. Sur les autres voies, le recul minimal est porté à 3 m.<br>La règle d'implantation ne concerne pas les ouvrages de faible importance ( $\leq 30 \text{ m}^2$ ) réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, postes de transformation EDF, abris voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.                                                                             | <i>La règle générale demande une implantation en recul de la voie afin de permettre le stationnement sur la parcelle et la végétalisation des fronts de rue.</i><br><br><i>Des implantations différentes sont autorisées afin de répondre à l'extension des constructions existantes qui ne répondent pas à la règle générale afin de ne pas les bloquer dans leur évolution. Il en va de même pour certains ouvrages qui, du fait de leur vocation spécifique, ne doivent pas être contraints par des règles pouvant les bloquer et s'il existe déjà une construction à l'alignement afin de permettre la densification des fonds de parcelle.</i><br><i>Des précautions doivent néanmoins être prises pour éviter d'entamer les qualités paysagères du secteur, notamment en limitant les impacts visuels vis-à-vis du donjon.</i>                                                                                                                                                                            |
| <b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 m.<br>L'implantation des piscines respectera une marge de recul minimale de 3 m par rapport aux limites séparatives.<br>Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance ( $\leq 30 \text{ m}^2$ ) réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, postes de transformation EDF, abris voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. | <i>Compte tenu de la vocation Habitat de la zone, l'implantation en limite de parcelle peut concourir à une meilleure densité et/ou à une meilleure utilisation de la parcelle. L'implantation en recul (3m) permettra la réalisation d'ouvertures et par conséquent, l'apport de lumière naturelle dans la construction. La distance de 3m préconisée permettra en outre le passage et l'aménagement paysager.</i><br><i>Les piscines étant assimilées à des constructions, le PLU rappelle que leur implantation en limite n'est pas autorisée afin d'éviter certains conflits de voisinage et qu'elles doivent donc elles-aussi, respecter une marge de 3m.</i><br><br><i>La règle diffère pour la réalisation d'une construction ou d'un équipement collectif d'intérêt général en raison de leur vocation spécifique.</i><br><i>Des précautions doivent néanmoins être prises pour éviter d'entamer les qualités paysagères du secteur, notamment en limitant les impacts visuels vis-à-vis du donjon.</i> |
| <b>Hauteur des constructions :</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol existant (altitude absolue) jusqu'à l'égout de toiture.<br>Cette hauteur ne peut excéder 6 m sur une verticale donnée. Cette hauteur est portée à 3.50 m en limite séparatives et à 2.40 m pour les annexes.<br>Des dispositions différentes pourront être admises pour :<br>- Les équipements d'infrastructure (installation technique de grande hauteur),<br>- Les ouvrages techniques de faible emprise ( $\leq 30 \text{ m}^2$ ) ou nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général, sauf à remettre en cause le principe même de leur implantation s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site.                                                                                                                                                                                                                                                                          | <i>Cette hauteur de 6 m est conforme à la moyenne des constructions existantes actuellement sur la zone Ug, principalement occupée par des pavillons.</i><br><i>Néanmoins, afin de minimiser les risques de conflit de voisinage lors d'une implantation en limite de parcelle, une hauteur moindre est demandée en limite séparative. Cette hauteur moindre permettra des ombres portées moins importantes sur la parcelle voisine.</i><br><i>La règle diffère pour la réalisation d'une construction ou d'un équipement collectif d'intérêt général en raison de leur vocation spécifique.</i><br><i>Des précautions doivent néanmoins être prises pour éviter d'entamer les qualités paysagères du secteur, notamment en limitant les impacts visuels vis-à-vis du donjon.</i>                                                                                                                                                                                                                               |

## 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Règles générales :</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels et urbains.<br>- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de façon homogène. | <i>Il est souhaitable de s'assurer de la meilleure intégration possible des futures constructions dans le paysage urbain.</i>                                                                                                                                                                                |
| - Les constructions devront s'adapter au terrain naturel. Les remblais sont limités à 1 m et les déblais à 1.50 m. L'équilibre entre les déblais et les remblais doit être recherché.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <i>Pour préserver la qualité architecturale du centre ancien et éviter de dénaturer les sites urbains.</i>                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Règles particulières :</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| - Les toitures seront à faible pente (35% maximum).<br>- Les couvertures seront en tuiles canal ou romane de teinte rouge homogène.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <i>Afin d'éviter les constructions sur butte et/ou talus. Ce principe permet ainsi d'élaborer des soubassements intégrés à la pente et sous-sols enterrés</i>                                                                                                                                                |
| - Les serres, verrières et vérandas pourront recevoir un autre matériau de couverture.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <i>Conformément à l'existant.</i><br><i>La couleur rouge est prédominante sur le secteur.</i><br><i>Afin de conserver le caractère patrimonial du village, les tuiles canal ou romane sont obligatoires.</i>                                                                                                 |
| - Les annexes de faible emprise ( $\leq 30 \text{ m}^2$ ) pourront recevoir un autre matériau de couverture de teinte rouge homogène.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <i>Afin de ne pas bloquer certains projets et permettre notamment les toitures vitrées concourant à un meilleur ensoleillement au sein des constructions.</i>                                                                                                                                                |
| - Les toitures terrasses, y compris végétalisées, sont autorisées à hauteur de 30 % maximum de surface de la couverture existante.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <i>L'utilisation des tuiles n'est pas obligatoire sur les annexes de petites dimensions telles que les cabanes de jardin ou les abris pour le bois par exemple. L'important étant de conserver la couleur rouge des toits afin de conserver l'homogénéité du paysage urbain vu depuis le haut du donjon.</i> |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <i>Afin de ne pas bloquer certains projets et répondre aux besoins d'habiter actuels.</i>                                                                                                                                                                                                                    |

|                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Elles sont également autorisées pour les annexes $\leq 20 \text{ m}^2$ et les éléments de jonction $\leq 20 \text{ m}^2$ entre bâtiments. |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| - Clôtures sur rue : Leur hauteur est portée à 1.80m maximum.                                                                             | <i>Le traitement des clôtures sera géré au cas par cas par l'AVAP. Le PLU prend le parti de ne régir que leur hauteur qui doit être compatible avec l'existant.</i>                                                                                                             |
| - Clôtures séparatives : Leur hauteur est portée à 1m50 maximum.                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| - Les murs de soutènement sont autorisés en cas de dénivelé.                                                                              | <i>Bien que située dans la plaine, le bourg de la Sauvetat présente sur certains quartiers, quelques dénivelés. Aussi, il apparaît essentiel de permettre la construction de murs de soutènement qui peuvent s'avérer nécessaire pour répondre à certains cas particuliers.</i> |
| - Les claustras, canisses ou bâches plastiques visibles depuis l'espace public sont interdits.                                            | <i>Afin d'éviter de dénaturer les vues portées sur le village et lui conserver ainsi toutes ses qualités architecturales, patrimoniales et vernaculaires.</i>                                                                                                                   |

### 2.3 Traitement environnementale et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| - Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les espaces libres devront être traités en espaces perméables pour 40% de leur surface.                                                                                                                                                         | <i>Ce principe favorise la limitation de l'imperméabilisation des sols dans un souci de protection des biens et de la santé de l'homme.</i>                                                                                                                                                                                     |
| - Les plantations devront être majoritairement d'essences locales. Toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter.                                                                                                                                                                      | <i>Pour des raisons paysagères, de santé de l'homme et de protection de la biodiversité locale. Une liste des essences à favoriser est fournie dans les OAP.</i>                                                                                                                                                                |
| - Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un accompagnement végétal.                                                                                                                                         | <i>Dans un souci de recherche d'une qualité paysagère concourant à la qualité du cadre de vie des habitants.</i>                                                                                                                                                                                                                |
| - Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces locales d'une épaisseur d'environ 2 m (2 rangs de végétaux) sera plantée de façon à constituer une lisière et assurer une transition végétalisée avec le domaine naturel. | <i>Afin de conforter la ceinture verte du bourg, dans un souci de recherche d'une certaine qualité paysagère concourant à la valorisation du cadre de vie des habitants, mais également dans un souci de préservation de la santé de l'homme ; une haie épaisse pouvant participer à faire barrière aux intrants agricoles.</i> |

### 2.4 Stationnement.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Stationnement des véhicules motorisés :</i>                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.                                                                                                                                        | <i>Dans un souci de sécurité, il est rappelé que le stationnement doit se faire en dehors des voies publiques.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Il est exigé :<br>- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement ou hébergement.                                                                                                                                                                               | <i>Afin d'éviter que les espaces publics ne deviennent des zones de stationnement récurrente générant des problèmes de sécurité pour les usagers, il est rappelé que le stationnement des véhicules motorisés doit se faire sur les parcelles et qu'un minimum de 2 places est demandé. Ce ratio est conforme aux données Insee qui précise que plus de la moitié des ménages bénéficient de 2 véhicules. Cette norme minimale n'empêche pas les constructeurs de créer un nombre supplémentaire de places.</i> |
| - Pour les autres destinations de constructions autorisées : 1 place pour 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher.                                                                                                                                                                                    | <i>Les autres destinations de constructions neuves comme les locaux artisanaux autorisés doivent assurer le stationnement sur leur site d'installation afin de libérer l'espace public d'un trop grand nombre de véhicules au même endroit et ainsi générer des problèmes de sécurité pour les usagers.</i>                                                                                                                                                                                                     |
| <i>Stationnement des cycles :</i>                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Pour toute nouvelle opération d'habitat collectif ou intermédiaire, un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes. Il sera prévu 1 place de stationnement deux-roues par logement (1.5 m <sup>2</sup> ), dans un local abrité. | <i>Pour favoriser les déplacements doux, il apparaît souhaitable de promouvoir les équipements nécessaires.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

## 3 - Equipements et réseaux.

### 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Accès :</i><br>La largeur des accès sur la voie publique doit être proportionnée à la taille et au besoin des constructions.<br>Les accès doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.                                                                                                            | <i>Le PLU adopte un règlement basé sur des objectifs, plus que sur des règles standardisées qui souvent vont à l'encontre du développement durable (voies très larges par exemple) qui sont inadaptées aux besoins réels d'une opération ou à la façon de se déplacer dans les centres bourgs. L'écriture de ces articles correspond donc à la volonté d'avoir un bon fonctionnement de la zone.</i> |
| <i>Voirie :</i><br>Les voies à créer ou à aménager doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.<br>L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <i>Ainsi, pour l'ensemble des zones urbaines, les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de mobilité pour les personnes à mobilité réduite sont rappelés.</i>                                                                                                                                                                                        |

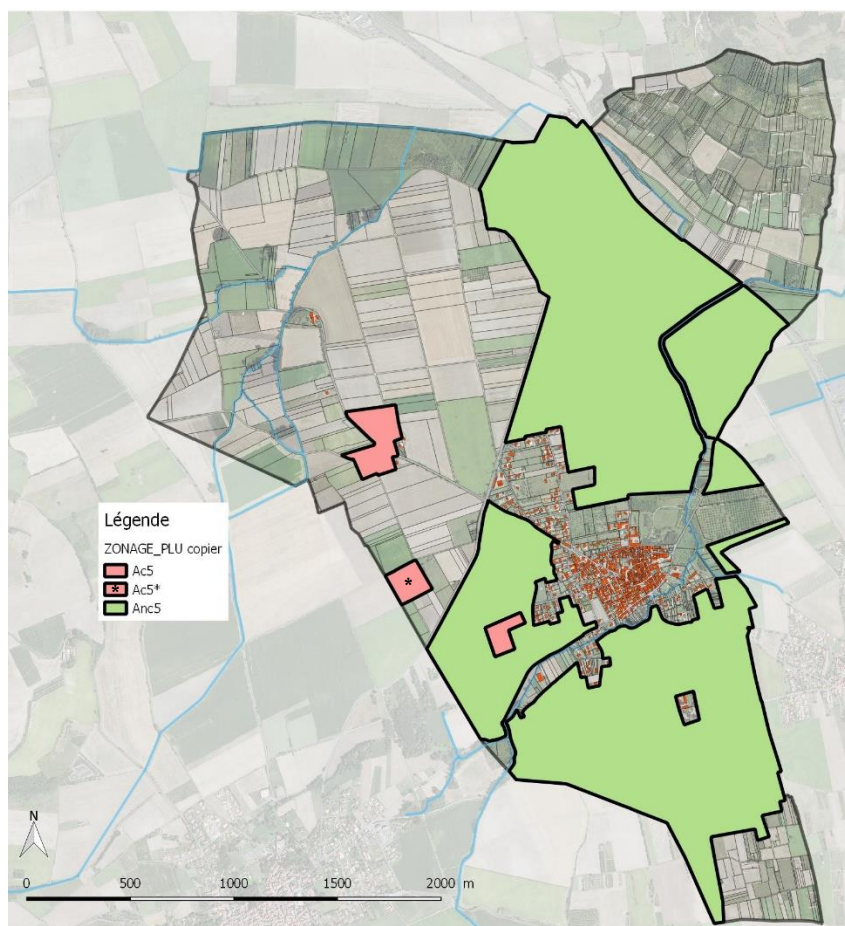
### 3.2 Desserte par les réseaux.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Eau potable :</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>Concernant les réseaux, les dispositions édictées correspondent aux exigences formulées par les différents gestionnaires de réseaux, soucieux d'assurer à l'ensemble des constructions les conditions d'équipements permettant un accès aux infrastructures de service public qu'ils gèrent.</p> <p>Les contraintes édictées par cet article correspondent à des exigences de salubrité (eaux usées), de protection de l'environnement (dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires) et de préservation du paysage urbain (enterrement des réseaux électriques et de communication) afin d'éviter tous désordres et tendre vers une démarche environnementale optimale.</p> <p>Par souci de sécurité pour les futures constructions, et par souci de gestion pour la collectivité, le règlement rappelle que les évacuations des eaux usées situées au-dessous du niveau de la voirie, ainsi que celles des eaux pluviales, doivent être munies d'un dispositif anti-refoulement.</p> |
| Toute construction nouvelle dont l'alimentation en eau est reconnue, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Eaux pluviales :</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <p>Les eaux de ruissellement seront prioritairement conservées sur la parcelle.</p> <p>Dans le cas contraire, elles seront évacuées vers un exutoire naturel sous réserve de l'autorisation de son gestionnaire, ou dans le réseau de collecte des eaux pluviales après avoir préalablement été stockées dans des dispositifs de rétention ménageant un débit de fuite (de 1 litre par seconde) compatible avec les capacités d'écoulement du réseau public.</p> <p>Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.</p> <p>En tout état de cause, le propriétaire ne doit pas laisser s'écouler les eaux pluviales en surface de voie publique sauf si celle-ci est pourvue de caniveaux. Il est notamment préconisé de récupérer et de stocker les eaux pluviales en vue d'une réutilisation pour les usages non domestiques, dans un souci d'économie des ressources en eau.</p> <p>Une grille avaloir au droit des accès des terrains en pente sera prévue.</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Assainissement :</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <p>Toute construction doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif.</p> <p>Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p>Pour éviter tout désordre aérien et opter pour une démarche environnementale optimale. Il est demandé à ce que les raccordements aux réseaux soient traités en souterrain.</p> <p>Afin de répondre aux programmes publics de développement du numérique et faciliter notamment, le télétravail.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication :</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <p>Tout nouveau réseau sur le domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.</p> <p>Il est préconisé d'intégrer dans la construction des projets d'aménagement, les principes des programmes publics de développement du numérique.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

### 3.4 - LES ZONES AGRICOLES (A)

Objectifs recherchés de la zone agricole :

- Zone Ac : Favoriser le maintien et le développement des sièges d'exploitation existants et des bâtiments de production agricole existants ;
- Zone Anc : Délimiter et protéger les espaces valorisés par l'activité agricole.



*Localisation des zones agricoles (PLU pour Arrêt)*

Ce choix de découpage entre secteurs inconstructibles (nc) et constructibles (c) permet de cadrer davantage la consommation foncière, tout en permettant de mieux prendre en compte le contexte environnant, en particulier sur les aspects suivants :

- la proximité de zones résidentielles et les nuisances pouvant être générées par les activités agricoles ne présence,
- la limitation du mitage du Grand Paysage,
- la prise en compte de sensibilités écologiques ou paysagères particulières, telles que les continuités écologiques, les reliefs...
- la prise en compte de certains points de vue qualitatifs sur le bourg patrimonial.

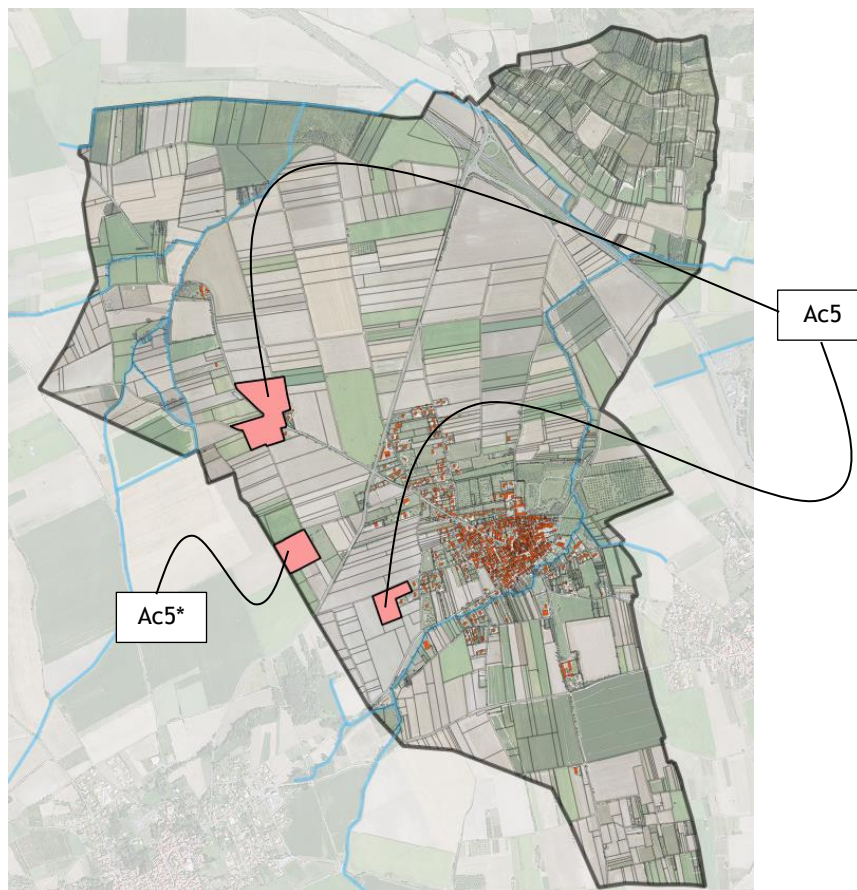
La définition de ces zones agricoles s'est appuyée sur le registre parcellaire graphique, la localisation des exploitations et l'enquête agricole réalisée à l'issue de la réunion de travail regroupant les exploitants et la Chambre Départementale de l'Agriculture.

#### LA ZONE Ac

**La zone Ac** (Agricole constructible) correspond à des secteurs où le maintien et/ou la restructuration des activités agricoles est nécessaire. Les constructions de bâtiments d'exploitation et/ou d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole y sont autorisées.

2 secteurs sont définis : **Ac5** et **Ac5\***. L'indice numérique 5 rappelle l'appartenance de ces secteurs à l'AVAP sur lesquels s'appliquent également la réglementation liée au règlement de l'AVAP. L'indice \* repère une activité horticole.

8 exploitations agricoles existent sur le territoire, dont 6 ont leur siège d'exploitation dans le bourg (voir Diagnostic). Aucune de ces exploitations ne semble avoir de projet de constructions nouvelles sur le territoire (aucun retour au niveau du questionnaire agricole distribué). Néanmoins, le PLU a pris le parti de libérer de l'espace constructible pour les 2 exploitations existantes en-dehors du bourg ; ces dernières bénéficiant de suffisamment de terrains autour de leur siège d'exploitation pour leur permettre de s'étendre au besoin. Une délimitation de zones Ac a été faite, tenant compte des propriétés de chacun et des vues portées sur et depuis le bourg, notamment depuis le haut du donjon.



*Localisation des zones Ac (PLU pour Arrêt)*

L'activité horticole existante à l'Ouest du territoire bénéficie elle-aussi d'un zonage A constructible (Ac5\*) afin de subvenir à l'évolution future de cette activité, notamment en termes de nouveaux bâtiments.



Il est également impératif de se reporter à la planche « informations complémentaires » du zonage afin de connaître l'ensemble des risques potentiels et d'intégrer ces contraintes au projet d'aménagement.

**Traduction réglementaire de la zone Ac :****1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités**

Conformément au décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du Livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU, et à l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

**1.6 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.**

| Destinations                                          | Sous destinations                                                                  | Interdiction | Autorisation | Conditions                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Exploitation agricole et forestière                   | Exploitation agricole                                                              |              | X            | Secteur Ac : Les exhaussements et les affouillements sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à l'exploitation agricole.<br><br>Secteur Ac* : Toutes constructions et installations liées à l'activité horticole.                        |
|                                                       | Exploitation forestière                                                            | X            |              |                                                                                                                                                                                                                                                |
| Habitation                                            | Logement                                                                           |              | X            |                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                                       | Hébergement                                                                        |              | X            |                                                                                                                                                                                                                                                |
| Commerce et activités de service                      | Artisanat et commerce de détail                                                    | X            |              |                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                                       | Restauration                                                                       | X            |              |                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                                       | Commerce de gros                                                                   | X            |              |                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                                       | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      | X            |              |                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                                       | Hébergement hôtelier et touristique                                                | X            |              |                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                                       | Cinéma                                                                             | X            |              |                                                                                                                                                                                                                                                |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | X            |              |                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                                       | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |              | X            | Sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. |
|                                                       | Etablissements d'enseignement, de santé, et d'action sociale                       | X            |              |                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                                       | Salles d'art et de spectacles                                                      | X            |              |                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                                       | Equipements sportifs                                                               | X            |              |                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                                       | Autres équipements recevant du public                                              | X            |              |                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                                       | Industrie                                                                          | X            |              |                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                                       | Entrepôt                                                                           | X            |              |                                                                                                                                                                                                                                                |
| Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire | Bureau                                                                             | X            |              |                                                                                                                                                                                                                                                |
|                                                       | Centre de congrès et d'exposition                                                  | X            |              |                                                                                                                                                                                                                                                |

Objectifs : Permettre le maintien et le développement des activités agricoles.

La zone Ac est spécifiquement destinée aux exploitations agricoles. Elle vise à permettre leur développement. La construction d'habitation sous réserve d'être nécessaire à l'exploitation agricole des terrains est donc autorisée.

Toutes les autres vocations sont interdites puisqu'elles ne correspondent pas à la vocation définie en préambule de zone. S'il y a besoin de ce type de vocation, des zonages spécifiques sont définis au PLU.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (ex : transfo électrique) restent autorisés car ils peuvent être nécessaire à la bonne gestion de la zone A, mais sous condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice des activités agricoles.

**2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.****2.1 Volumétrie et implantation des constructions.**

| Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Les nouvelles constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 m par rapport aux voies et emprises publiques. Les extensions des constructions existantes ne répondant pas à la règle pourront être autorisées en prolongement de celles-ci dans la mesure où elles n'engendrent pas un rapprochement par rapport aux voies et emprises publiques. Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance ( $\leq 30 \text{ m}^2$ ) réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, postes de transformation EDF, abris voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie. | La règle générale demande une implantation en recul de la voie afin de permettre le stationnement sur la parcelle et la végétalisation des fronts de rue.<br><br>Des implantations différentes sont autorisées afin de répondre à l'extension des constructions existantes qui ne répondent pas à la règle générale afin de ne pas les bloquer dans leur évolution. Il en va de même pour certains ouvrages qui, du fait de leur vocation spécifique, ne doivent pas être contraints par des règles pouvant les bloquer et s'il existe déjà une construction à l'alignement afin de permettre la densification des fonds de parcelle. Des précautions doivent néanmoins être prises pour éviter d'entamer les qualités paysagères du secteur, notamment en limitant les impacts visuels vis-à-vis du donjon. |
| Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| A moins que le bâtiment à construire ne joute la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 m. Les extensions des constructions existantes ne répondant pas à la règle pourront être autorisées en prolongement de celles-ci dans la                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Compte tenu de la vocation de la zone, l'implantation en limite de parcelle peut concourir à une meilleure utilisation de la parcelle. L'implantation en recul (3m) permettra le passage et l'aménagement paysager.<br><br>La règle diffère pour la réalisation d'une construction ou d'un équipement collectif d'intérêt général en raison de leur vocation spécifique et pour les extensions des constructions existantes afin                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| mesure où elles n'engendrent pas un rapprochement par rapport aux limites séparatives.<br>Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance ( $\leq 30 \text{ m}^2$ ) réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, postes de transformation EDF, abris voyageurs...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <i>de ne pas bloquer la constructibilité de certaines parcelles et certains projets sur des bâtiments existant.<br/>Des précautions doivent néanmoins être prises pour éviter d'entamer les qualités paysagères du secteur, notamment en limitant les impacts visuels vis-à-vis du donjon.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Hauteur des constructions :</b><br>La hauteur des habitations et des annexes est mesurée à partir du sol existant (altitude absolue) jusqu'à l'égout de toiture. Sur une verticale donnée, cette hauteur ne peut excéder :<br>- 6.00 m pour les maisons d'habitation,<br>- 2.40 m pour les annexes et les garages.<br>La hauteur des bâtiments agricoles et horticoles est portée à 12 m maximum en tout point de la construction.<br>Lorsqu'une construction existante dépasse la hauteur maximale autorisée, les extensions et travaux de réhabilitation pourront disposer d'une hauteur équivalente.<br>Des dispositions différentes pourront être admises pour :<br>- Les équipements d'infrastructure (installation technique de grande hauteur),<br>- La reconstruction à l'identique après sinistre,<br>- Les ouvrages techniques de faible emprise ( $\leq 30 \text{ m}^2$ ) ou nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général, sauf à remettre en cause le principe même de leur implantation s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site. | <i>Les hauteurs pour les nouvelles maisons et les annexes sont similaires à ce que l'on trouve dans les zones urbaines d'extension Ug. Ce hauteurs sont volontairement basses afin que leur impact soit le plus minimal possible du fait de la situation dans la plaine des zones Ac définies au PLU.<br/>Néanmoins, afin de ne pas compromettre l'activité agricole, une hauteur plus importante est autorisée pour les bâtiments agricoles et horticoles. Cependant, cette hauteur maximale est calculée en tout point de la construction et pas uniquement à l'égout.<br/><br/>De plus, afin de répondre à des cas particuliers et ne pas bloquer certains projets notamment d'extension, une hauteur différente pourra être acceptée sous conditions.<br/>Il en va de même en ce qui concerne la reconstruction après sinistre qui pourra se faire à l'identique de l'existant et les équipements d'intérêt général en raison de leur vocation spécifique. Des précautions doivent néanmoins être prises pour éviter d'entamer les qualités paysagères du secteur, notamment en limitant les impacts visuels vis-à-vis du donjon.</i> |

## 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Règles générales :</b><br>- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels et urbains.<br>- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de façon homogène.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <i>Il est souhaitable de s'assurer de la meilleure intégration possible des futures constructions dans le paysage urbain.<br/><br/>Pour préserver la qualité architecturale du territoire et éviter de dénaturer les sites construits.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Règles particulières pour les habitations et les annexes :</b><br>- Les toitures seront à faible pente (35% maximum).<br>- Les couvertures seront en tuiles canal ou romane de teinte rouge homogène.<br>- Les toitures terrasses, y compris végétalisées, sont autorisées à hauteur de 30 % maximum de surface de la couverture existante. Elles sont également autorisées pour les annexes $\leq 20 \text{ m}^2$ et les éléments de jonction $\leq 20 \text{ m}^2$ entre bâtiments.<br>- Les serres, verrières et vérandas pourront recevoir un autre matériau de couverture.<br>- Les annexes de faible emprise ( $\leq 30 \text{ m}^2$ ) pourront recevoir un autre matériau de couverture de teinte rouge homogène.<br>- Les clôtures sur rue et les clôtures séparatives ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles existent, elles seront végétalisées et devront être perméables pour assurer la libre circulation de la petite faune. Les murs pleins sont interdits.<br>- Les claustras, canisses ou bâches plastiques visibles depuis l'espace public sont interdits. | <i>En matière de toiture et couverture, le règlement reprend les règles imposées sur le village.<br/>La couleur rouge est prédominante sur le secteur.<br/>Afin de conserver le caractère patrimonial de la commune, les tuiles canal ou romane sont obligatoires.<br/><br/>Afin de ne pas bloquer certains projets et répondre aux besoins d'habiter actuels.<br/><br/>Afin de ne pas bloquer certains projets et permettre notamment les toitures vitrées concourant à un meilleur ensoleillement au sein des constructions.<br/><br/>L'utilisation des tuiles n'est pas obligatoire sur les annexes de petites dimensions telles que les cabanes de jardin ou les abris pour le bois par exemple. L'important étant de conserver la couleur rouge des toits afin de conserver l'homogénéité du paysage vu depuis le haut du donjon.<br/><br/>Compte tenu de la vocation de la zone et de sa situation au cœur des espaces agraires, les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles existent, elles devront être végétales afin de ne pas fractionner le territoire et favoriser la libre circulation de la petite faune. Elles participeront ainsi à la trame verte du territoire.<br/><br/>Afin d'éviter de dénaturer les vues portées sur le village et lui conserver ainsi toutes ses qualités architecturales, patrimoniales et vernaculaires.</i> |
| <b>Règles particulières pour les bâtiments d'activités agricoles ou horticoles :</b><br>- Les matériaux de couverture seront de teinte grise ou rouge sur des pentes inférieures à 35%. Les serres ne sont pas concernées.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <i>Les matériaux de couverture autorisés doivent rappeler les teintes des couvertures du bourg, à savoir le rouge de la tuile et le gris des ardoises.<br/>Les pentes sont conformes à celles existantes sur le territoire.<br/>Les serres étant des constructions essentielles à l'activité agricole et horticole, elles ne sont pas concernées par le présent règlement.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| - L'utilisation de matériaux métalliques est autorisée s'ils sont traités en surfaces afin d'éliminer les effets de brillance. Leur teinte doit être en harmonie avec le milieu environnant. Les teintes foncées sont fortement préconisées pour les bâtiments agricoles, excepté lors de l'extension ou le prolongement d'un bâtiment existant. Dans ce cas, la couleur devra être en harmonie avec celle du bâti existant. | <i>Afin de ne pas dénaturer les qualités architecturale et paysagère du territoire.</i> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|

### 2.3 Traitement environnementale et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

|                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| - Les plantations devront être majoritairement d'essences locales. Toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter.                              | <i>Pour des raisons paysagères, de santé de l'homme et de protection de la biodiversité locale. Une liste des essences à favoriser est fournie dans les OAP.</i> |
| - Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un accompagnement végétal. | <i>Dans un souci de recherche d'une qualité paysagère concourant à la qualité du cadre de vie des habitants.</i>                                                 |

### 2.4 Stationnement.

|                                                                                                                                                                 |                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Stationnement des véhicules motorisés :</i>                                                                                                                  |                                                                                                                    |
| Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. | <i>Dans un souci de sécurité, il est rappelé que le stationnement doit se faire en dehors des voies publiques.</i> |

## 3 - Equipements et réseaux.

### 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Accès :</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <i>Le PLU adopte un règlement basé sur des objectifs, plus que sur des règles standardisées qui souvent vont à l'encontre du développement durable (voies très larges par exemple) qui sont inadaptées aux besoins réels d'une opération ou à la façon de se déplacer dans les centres bourgs. L'écriture de ces articles correspond donc à la volonté d'avoir un bon fonctionnement de la zone.<br/>Ainsi, pour l'ensemble des zones urbaines, les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de mobilité pour les personnes à mobilité réduite sont rappelés.</i> |
| La largeur des accès sur la voie publique doit être proportionnée à la taille et au besoin des constructions.                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Les accès doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <i>Voirie :</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Les voies à créer ou à aménager doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies. L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

### 3.2 Desserte par les réseaux.

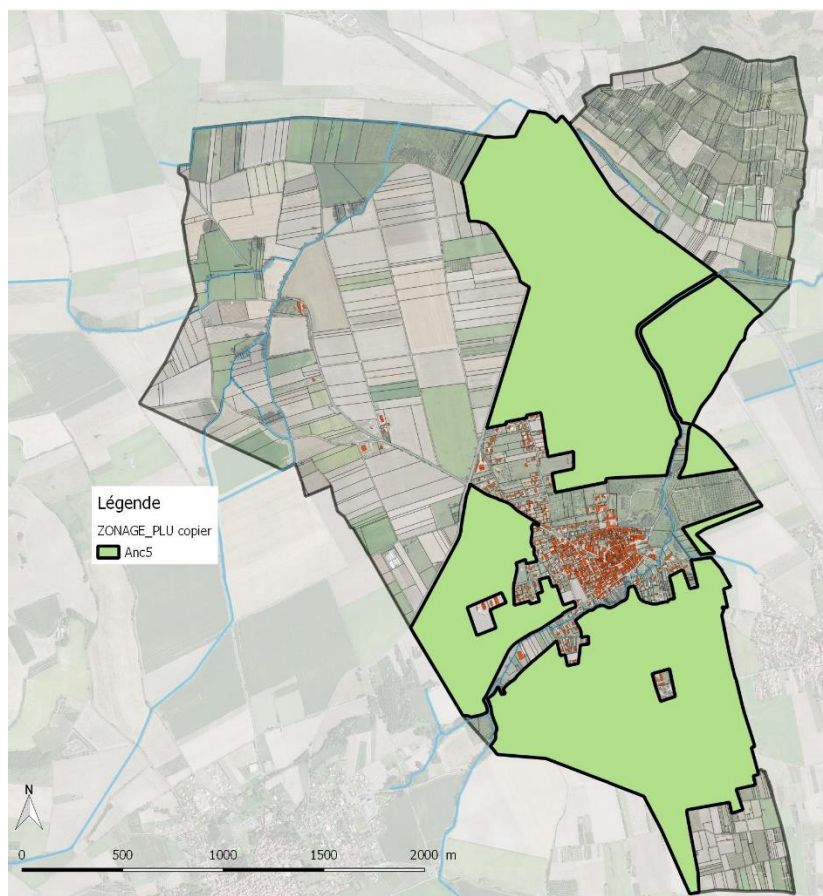
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Eau potable :</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <i>Concernant les réseaux, les dispositions édictées correspondent aux exigences formulées par les différents gestionnaires de réseaux, soucieux d'assurer à l'ensemble des constructions les conditions d'équipements permettant un accès aux infrastructures de service public qu'ils gèrent.<br/>Les contraintes édictées par cet article correspondent à des exigences de salubrité (eaux usées), de protection de l'environnement (dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires) et de préservation du paysage urbain (enterrement des réseaux électriques et de communication) afin d'éviter tous désordres et tendre vers une démarche environnementale optimale.<br/>Par souci de sécurité pour les futures constructions, et par souci de gestion pour la collectivité, le règlement rappelle que les évacuations des eaux usées situées au-dessous du niveau de la voirie, ainsi que celles des eaux pluviales, doivent être munies d'un dispositif anti-refoulement.</i> |
| Toute construction nouvelle dont l'alimentation en eau est reconnue, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Eaux pluviales :</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Les eaux de ruissellement seront prioritairement conservées sur la parcelle.                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Assainissement :</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <i>Pour éviter tout désordre aérien et opter pour une démarche environnementale optimale. Il est demandé à ce que les raccordements aux réseaux soient traités en souterrain.<br/>Afin de répondre aux programmes publics de développement du numérique et faciliter notamment, le télétravail.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Toute construction doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication :</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Tout nouveau réseau sur le domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public. Il est préconisé d'intégrer dans la construction des projets d'aménagement, les principes des programmes publics de développement du numérique.                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

## LA ZONE Anc

La zone Anc (Agricole non constructible) correspond à des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La définition de la zone agricole non constructible Anc a également pris en compte les forts enjeux paysagers et les atouts environnementaux présents sur le territoire.

1 secteur est défini : **Anc5**. L'indice numérique 5 rappelle l'appartenance de ce secteur à l'AVAP sur lequel s'applique également la réglementation liée au règlement de l'AVAP. Cette



*Localisation de la zone Anc (PLU pour Arrêt)*

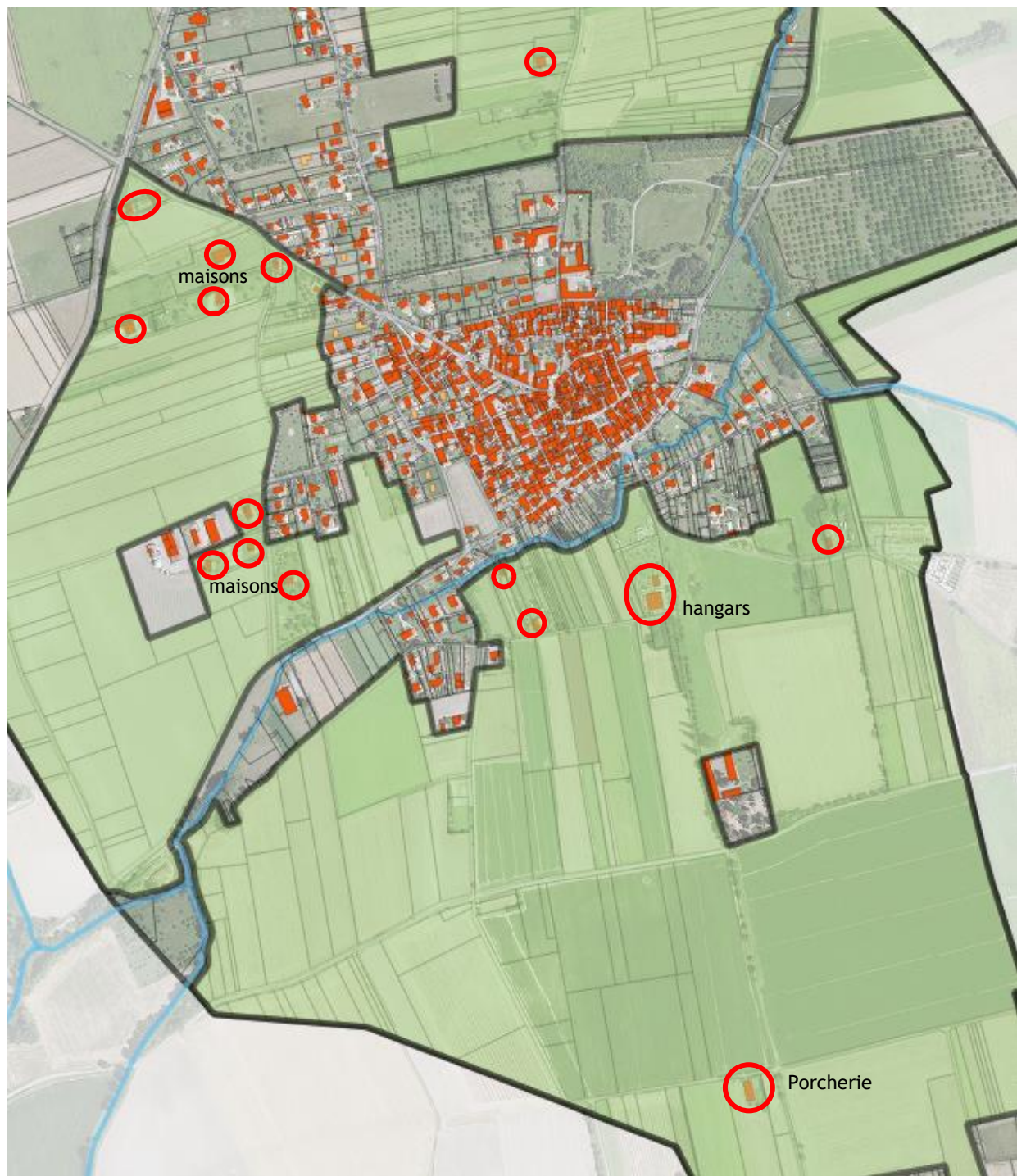
Afin d'éviter le mitage du territoire et valoriser certains points de vue qualitatifs sur le bourg, le PLU a donc défini une vaste zone de protection des terres agricoles, où la constructibilité est très limitée, depuis le pied du coteau de Corent jusqu'au Sud du territoire communal, enserrant le bourg d'un écrin agricole non constructible se cumulant à la zone naturelle. Les nouvelles constructions y sont interdites. Seules les extensions (sous conditions) des constructions existantes y sont autorisées.

Il est également à préciser que les parcelles agricoles situées en zone Anc ne sont pas condamnées. L'utilisation agricole de ces espaces est bien entendu préservée. La principale différence entre les zones Ac et Anc réside en ce que les exploitations agricoles ne peuvent construire de nouveaux bâtiments que dans les zones Ac. Néanmoins, l'extension sous conditions, des bâtiments existants reste autorisée en zone Anc.

Il s'est ainsi agi de trouver un juste équilibre entre :

- la protection des espaces à vocation agricole ;
- le confortement de la vocation « Economie » de l'agriculture : les bâtiments agricoles existants peuvent sous conditions, s'étendre ;
- la pérennité de la vocation « Habitat » distillée hors du bourg de La Sauvetat.

En effet, quelques constructions, dont certaines sans lien apparent avec l'agriculture, se sont installées de façon éparse sur le territoire communal. C'est notamment le cas au Sud du bourg, le long du Chemin de la Sagne. L'objectif du PLU étant d'éviter le mitage du territoire, le caractère « éparse » de ces constructions a conduit le PLU à les intégrer à la zone Agricole plutôt qu'à les zoner en secteurs Urbains puisqu'elles n'en ont pas les caractéristiques, notamment en matière de densité. Néanmoins, il serait dommageable de favoriser l'abandon de ces bâtiments dont certains sont des logements : le règlement du PLU autorise ainsi leur extension sous conditions. L'extension dans la continuité de l'existant, permet de répondre aux besoins d'habiter aujourd'hui et d'éviter la désaffectation des lieux et leur abandon.



*Repérage des constructions « éparses » intégrées à la zone Anc*

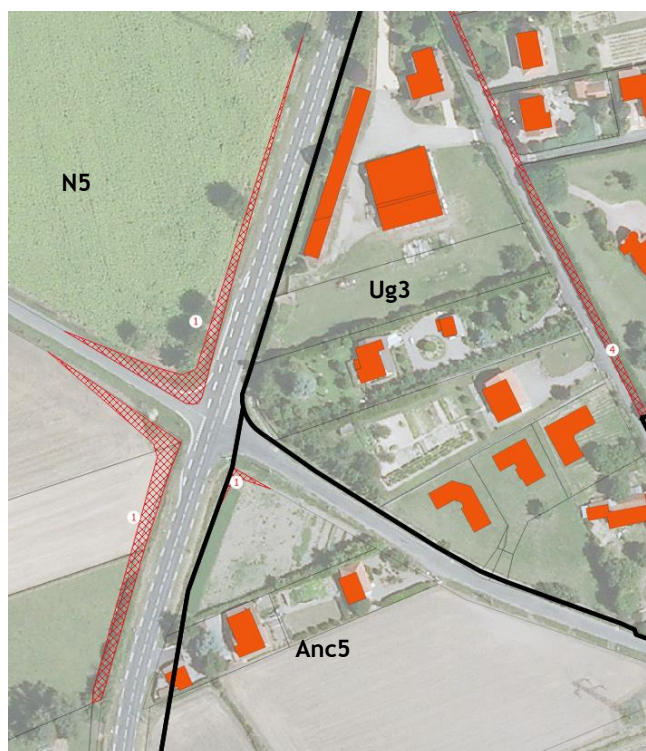
Les documents graphiques du PLU comportent également des prescriptions réglementaires relatives à l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Des alignements d'arbres ont été identifiés au sein de la zone Anc pour être protégés et ainsi participer à conforter la continuité des trames bleue et verte sur le territoire. Leur abattage n'est autorisé que si l'état phytosanitaire de l'arbre est jugé dégradé, ou s'il représente une menace pour la sécurité des biens et personnes. Tout abattage doit être compensé par la plantation d'un arbre de qualité égale ou de développement équivalent à maturité. Les fosses d'arbres qui accueilleront les nouveaux individus doivent présenter les caractéristiques suffisantes selon le système racinaire de l'espèce choisie pour assurer sa pérennité. Les accès aux propriétés et les voies nouvelles sont admis en tenant compte des arbres ou plantations existantes.



*Alignement d'arbres inscrit par le PLU au titre de l'article L151-23 du CU*

Un emplacement réservé (ER1) est défini par le PLU au niveau du carrefour entre la RD96 et la RD978 afin de permettre le réaménagement de ce secteur en terme notamment de sécurité. En effet, ce carrefour représente l'entrée principale du bourg de La Sauvetat depuis l'autoroute.



*Localisation de l'ER1 (en rouge)*

#### **Traduction réglementaire de la zone Anc :**

##### **1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités**

*Conformément au décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du Livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU, et à l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.*

##### **1.7 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.**

| Destinations                                          | Sous destinations                                                                  | Interdiction | Autorisation | Conditions                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Exploitation agricole et forestière                   | Exploitation agricole                                                              |              | X            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Seule l'extension des constructions agricoles existantes est autorisée dans une proportion de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.</li> <li>- Les exhaussements et les affouillements sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à l'exploitation agricole.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                       | Exploitation forestière                                                            | X            |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Habitation                                            | Logement                                                                           |              | X            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Seule l'extension des habitations existantes est autorisée sous réserve que : <ul style="list-style-type: none"> <li>* cette extension ne porte pas atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites et paysages naturels, et à leur intérêt esthétique ou écologique</li> <li>* qu'elle soit limitée à 30% de la surface de plancher initiale du bâtiment à la date d'approbation du PLU. Pour les constructions inférieures à 100 m<sup>2</sup>, l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130 m<sup>2</sup>.</li> </ul> </li> <li>- La construction d'annexes et de garage pour les constructions existantes est autorisée sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> <li>* qu'elle respecte une emprise au sol de 30 m<sup>2</sup> maximum et d'une par unité foncière.</li> <li>* et qu'elle soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 20 m mesurée à partir des murs extérieurs de l'habitation existante.</li> </ul> </li> </ul> |
|                                                       | Hébergement                                                                        | X            |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Commerce et activités de service                      | Artisanat et commerce de détail                                                    | X            |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                       | Restauration                                                                       | X            |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                       | Commerce de gros                                                                   | X            |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                       | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      |              |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                       | Hébergement hôtelier et touristique                                                | X            |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                       | Cinéma                                                                             | X            |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics   | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | X            |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                       | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |              | X            | Sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                       | Etablissements d'enseignement, de santé, et d'action sociale                       | X            |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                       | Salles d'art et de spectacles                                                      | X            |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                       | Equipements sportifs                                                               | X            |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                       | Autres équipements recevant du public                                              | X            |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire | Industrie                                                                          | X            |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                       | Entrepôt                                                                           | X            |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                       | Bureau                                                                             | X            |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                       | Centre de congrès et d'exposition                                                  | X            |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

**Objectifs : Préserver les terres agricoles.**

La zone Anc peut être concernée par la présence de constructions sans lien avec l'activité agricole. Il apparaît ainsi indispensable de ne pas les condamner et de les laisser continuer d'évoluer afin d'éviter l'abandon de ces constructions. Néanmoins, leur évolution doit être encadrée car la vocation principale de la zone Anc reste la préservation des terres agricoles.

Toutes les autres vocations sont interdites puisqu'elles ne correspondent pas à la vocation définie en préambule de zone. S'il y a besoin de ce type de vocation, des zonages spécifiques sont définis au PLU.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés (ex : transfo électrique) restent autorisés car ils peuvent être nécessaire à la bonne gestion de la zone A, mais sous condition de ne pas être incompatibles avec l'exercice des activités agricoles.

## 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

### 2.1 Volumétrie et implantation des constructions.

|                                                                                                                               |                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :</b>                                           |                                                                                                                                    |
| Sans objet.                                                                                                                   | Compte tenu de la vocation de la zone et des faibles possibilités de construction, le PLU propose de laisser libre l'implantation. |
| <b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :</b>                                                   |                                                                                                                                    |
| Sans objet.                                                                                                                   | Compte tenu de la vocation de la zone et des faibles possibilités de construction, le PLU propose de laisser libre l'implantation. |
| <b>Hauteur des constructions :</b>                                                                                            |                                                                                                                                    |
| La hauteur des habitations et des annexes est mesurée à partir du sol existant (altitude absolue) jusqu'à l'égout de toiture. | Afin de ne pas bloquer les extensions autorisées des constructions existantes, la hauteur de l'existant prévaut.                   |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Les extensions et travaux de réhabilitation d'une construction existante disposent d'une hauteur équivalente à celle-ci.</p> <p>Pour les annexes et les garages, cette hauteur est portée à 2.40 m.</p> <p>Des dispositions différentes pourront être admises pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les équipements d'infrastructure (installation technique de grande hauteur),</li> <li>- La reconstruction à l'identique après sinistre,</li> <li>- Les ouvrages techniques de faible emprise (<math>\leq 30 \text{ m}^2</math>) ou nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général, sauf à remettre en cause le principe même de leur implantation s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site.</li> </ul> | <p><i>La hauteur autorisée pour les annexes est conforme à celle autorisée sur toutes les autres zones pour ce type de constructions.</i></p> <p><i>Des dispositions autres sont acceptées en ce qui concerne la reconstruction après sinistre qui pourra se faire à l'identique de l'existant afin de ne pas bloquer d'éventuels projets, et les équipements d'intérêt général en raison de leur vocation spécifique. Des précautions doivent néanmoins être prises pour éviter d'entamer les qualités paysagères du secteur, notamment en limitant les impacts visuels vis-à-vis du donjon.</i></p> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Règles générales :</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels et urbains.</li> <li>- Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de façon homogène.</li> </ul> | <p><i>Il est souhaitable de s'assurer de la meilleure intégration possible des futures constructions dans le paysage urbain.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <i>Règles particulières pour les habitations et les annexes :</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les toitures seront à faible pente (35% maximum).</li> <li>- Les couvertures seront en tuiles canal ou romane de teinte rouge homogène.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p><i>En matière de toiture et couverture, le règlement reprend les règles imposées sur le village.</i></p> <p><i>La couleur rouge est prédominante sur le secteur.</i></p> <p><i>Afin de conserver le caractère patrimonial de la commune, les tuiles canal ou romane sont obligatoires.</i></p>                                                                                                         |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les toitures terrasses, y compris végétalisées, sont autorisées à hauteur de 30 % maximum de surface de la couverture existante. Elles sont également autorisées pour les annexes <math>\leq 20 \text{ m}^2</math> et les éléments de jonction <math>\leq 20 \text{ m}^2</math> entre bâtiments.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                           | <p><i>Afin de ne pas bloquer certains projets et répondre aux besoins d'habiter actuels.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les serres, verrières et vérandas pourront recevoir un autre matériau de couverture.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p><i>Afin de ne pas bloquer certains projets et permettre notamment les toitures vitrées concourant à un meilleur ensoleillement au sein des constructions.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                      |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les annexes de faible emprise (<math>\leq 30 \text{ m}^2</math>) pourront recevoir un autre matériau de couverture de teinte rouge homogène.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p><i>L'utilisation des tuiles n'est pas obligatoire sur les annexes de petites dimensions telles que les cabanes de jardin ou les abris pour le bois par exemple. L'important étant de conserver la couleur rouge des toits afin de conserver l'homogénéité du paysage vu depuis le haut du donjon.</i></p>                                                                                              |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les clôtures sur rue et les clôtures séparatives ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles existent, elles seront végétalisées et devront être perméables pour assurer la libre circulation de la petite faune. Les murs pleins sont interdits.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                               | <p><i>Compte tenu de la vocation de la zone et de sa situation au cœur des espaces agraires, les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles existent, elles devront être végétales afin de ne pas fractionner le territoire et favoriser la libre circulation de la petite faune. Elles participeront ainsi à la trame verte du territoire.</i></p>                                                      |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les claustras, canisses ou bâches plastiques visibles depuis l'espace public sont interdits.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p><i>Afin d'éviter de dénaturer les vues portées sur le village et lui conserver ainsi toutes ses qualités architecturales, patrimoniales et vernaculaires.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                      |
| <i>Règles particulières pour les bâtiments d'activités agricoles ou horticoles :</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les matériaux de couverture seront de teinte grise ou rouge sur des pentes inférieures à 35%. Les serres ne sont pas concernées.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p><i>Les matériaux de couverture autorisés doivent rappeler les teintes des couvertures du bourg, à savoir le rouge de la tuile et le gris des ardoises.</i></p> <p><i>Les pentes sont conformes à celles existantes sur le territoire.</i></p> <p><i>Les serres étant des constructions essentielles à l'activité agricole et horticole, elles ne sont pas concernées par le présent règlement.</i></p> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'utilisation de matériaux métalliques est autorisée s'ils sont traités en surfaces afin d'éliminer les effets de brillance. Leur teinte doit être en harmonie avec le milieu environnant. Les teintes foncées sont fortement préconisées pour les bâtiments agricoles, excepté lors de l'extension ou le prolongement d'un bâtiment existant. Dans ce cas, la couleur devra être en harmonie avec celle du bâti existant.</li> </ul>                                                                                 | <p><i>Afin de ne pas dénaturer les qualités architecturale et paysagère du territoire.</i></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

## 2.3 Traitement environnementale et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

|                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les plantations devront être majoritairement d'essences locales. Toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter.</li> </ul>                              | <p><i>Pour des raisons paysagères, de santé de l'homme et de protection de la biodiversité locale. Une liste des essences à favoriser est fournie dans les OAP.</i></p> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un accompagnement végétal.</li> </ul> | <p><i>Dans un souci de recherche d'une qualité paysagère concourant à la qualité du cadre de vie des habitants.</i></p>                                                 |

## 2.4 Stationnement.

|                                                                                                                                                                 |                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Stationnement des véhicules motorisés :</i>                                                                                                                  |                                                                                                                    |
| Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. | <i>Dans un souci de sécurité, il est rappelé que le stationnement doit se faire en dehors des voies publiques.</i> |

## 3 - Equipements et réseaux.

### 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Accès :</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <i>Le PLU adopte un règlement basé sur des objectifs, plus que sur des règles standardisées qui souvent vont à l'encontre du développement durable (voies très larges par exemple) qui sont inadaptées aux besoins réels d'une opération ou à la façon de se déplacer dans les centres bourgs. L'écriture de ces articles correspond donc à la volonté d'avoir un bon fonctionnement de la zone.</i> |
| La largeur des accès sur la voie publique doit être proportionnée à la taille et au besoin des constructions.<br>Les accès doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <i>Voirie :</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Les voies à créer ou à aménager doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.<br>L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite. | <i>Ainsi, pour l'ensemble des zones urbaines, les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de mobilité pour les personnes à mobilité réduite sont rappelés.</i>                                                                                                                                                                                        |

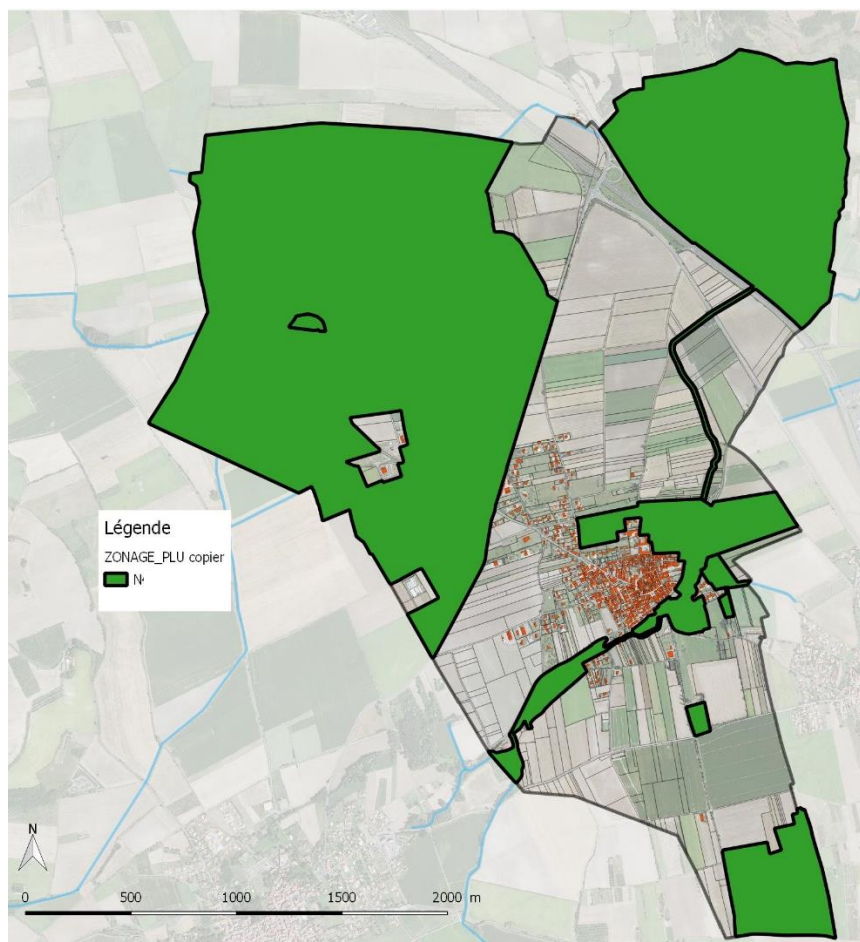
### 3.2 Desserte par les réseaux.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Eau potable :</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <i>Concernant les réseaux, les dispositions édictées correspondent aux exigences formulées par les différents gestionnaires de réseaux, soucieux d'assurer à l'ensemble des constructions les conditions d'équipements permettant un accès aux infrastructures de service public qu'ils gèrent.</i>                                                                                                 |
| Toute construction nouvelle dont l'alimentation en eau est reconnue, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <i>Eaux pluviales :</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Les eaux de ruissellement seront prioritairement conservées sur la parcelle.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <i>Les contraintes édictées par cet article correspondent à des exigences de salubrité (eaux usées), de protection de l'environnement (dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires) et de préservation du paysage urbain (enterrement des réseaux électriques et de communication) afin d'éviter tous désordres et tendre vers une démarche environnementale optimale.</i> |
| <i>Assainissement :</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Toute construction doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif.<br>Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <i>Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication :</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <i>Par souci de sécurité pour les futures constructions, et par souci de gestion pour la collectivité, le règlement rappelle que les évacuations des eaux usées situées au-dessous du niveau de la voirie, ainsi que celles des eaux pluviales, doivent être munies d'un dispositif anti-refoulement.</i>                                                                                           |
| Tout nouveau réseau sur le domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public. Il est préconisé d'intégrer dans la construction des projets d'aménagement, les principes des programmes publics de développement du numérique.                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <i>Pour éviter tout désordre aérien et opter pour une démarche environnementale optimale. Il est demandé à ce que les raccordements aux réseaux soient traités en souterrain. Afin de répondre aux programmes publics de développement du numérique et facilité notamment, le télétravail.</i>                                                                                                      |

### 3.5 - LES ZONES NATURELLES (N)

La zone naturelle et forestière N est une zone à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

2 secteurs sont définis selon les secteurs définis par l'AVAP : N4 (les parcs) et N5 (le versant viticole du puy de Corent et le secteur des Vignots). Les indices numériques 4 et 5 rappellent l'appartenance de ces secteurs à l'AVAP sur lesquels s'appliquent également la réglementation liée au règlement de l'AVAP.



Localisation de la zone N (PLU pour Arrêt)

Conformément aux orientations du PADD (Orientation n°3 : Préserver l'environnement, les paysages et le patrimoine bâti), la zone N couvre l'ensemble des espaces naturels et paysagers du territoire :

- Les espaces majeurs identifiés par les trames verte et bleue du SRCE Auvergne :
  - le coteau viticole du Puy de Corent au Nord-Est,
  - la narse à l'Ouest,



Le Puy de Corent

- mais également les trames végétales identitaires du territoire de La Sauvetat :
  - la ceinture verte du bourg marquée par les jardins potagers, les vergers et les parcs,

- les ruisseaux et leur ripisylve (une marge de recul minimale de 10 m est instituée de part et d'autre de l'axe du ruisseau),
- le parc du Domaine de la Sagne au Sud du bourg,
- le secteur des Vignots à l'extrême Sud du territoire occupé par un mélange de vignes et de vergers identitaire du territoire.



Le secteurs des Vignots



Les jardins



La ripisylve du Charlet

La vocation première de la zone N est de préserver les espaces naturels du territoire.

Néanmoins, en dehors de la zone urbaine du bourg, quelques constructions ponctuent le territoire. Considérées comme déconnectées de tout noyau urbain, implantées de manière plus ou moins isolée au cœur des espaces naturels et paysagers de la commune, elles présentent souvent une vocation « Habitat », en lien ou pas avec l'activité agricole. Malgré leur situation, il apparaît nécessaire de ne pas condamner leur évolution :

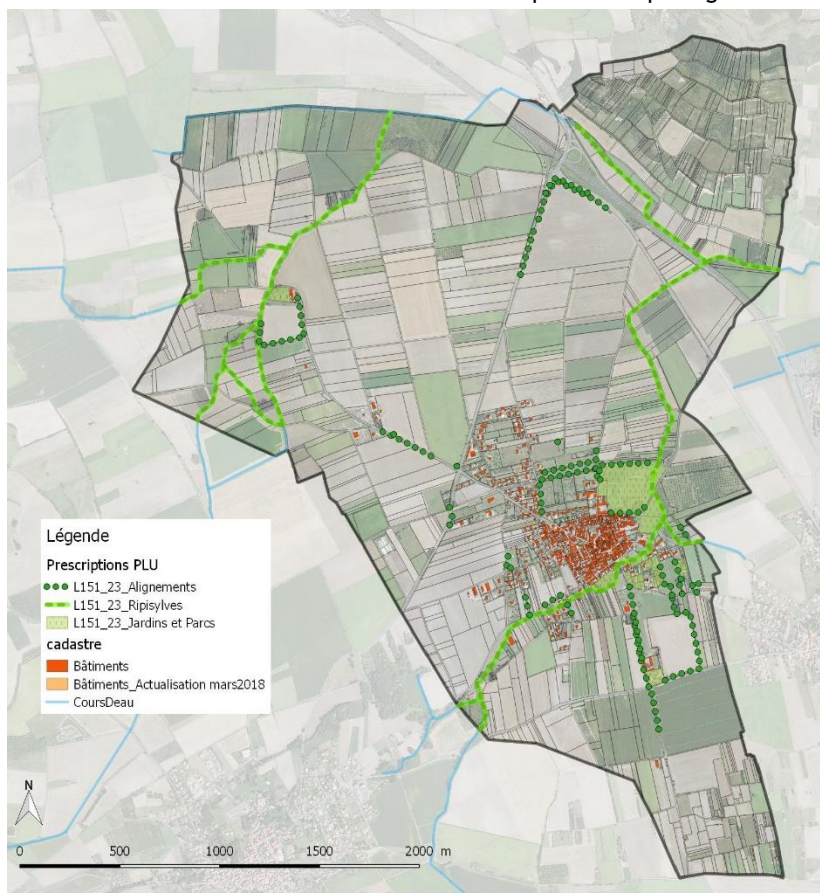
- tant pour préserver la vocation « Habitat » car il serait dommageable de favoriser l'abandon de logements existants : les habitations existantes peuvent s'étendre sous conditions, car l'objectif de la zone N est de limiter le mitage du territoire,
- que pour conforter la vocation « Economie » de l'agriculture : les bâtiments agricoles existants peuvent bénéficier d'extension sous conditions.

Le règlement de la zone naturelle N, même s'il ne permet pas la construction de nouvelles habitations, autorise la poursuite de cette vocation « Habitat », conformément à la Loi ALUR et la Loi Macron : les constructions existantes peuvent ainsi être rénovées et agrandies sous conditions.

Il est également à préciser que les parcelles agricoles situées en zone N ne sont pas condamnées. L'utilisation agricole de ces espaces est préservée. La principale différence entre les zones Ac, Anc et N réside en ce que les exploitations agricoles ne peuvent construire de nouveaux bâtiments que dans les zones Ac. Néanmoins, l'extension sous conditions, des bâtiments existants reste autorisée en zones Anc et N.

Les documents graphiques du PLU comportent également des prescriptions réglementaires relatives à l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Plusieurs types d'éléments et ressources naturelles ont été identifiés pour être protégés et ainsi participer à conforter la continuité des trames bleue et verte sur le territoire :

- **Les ripisylves des ruisseaux** sont à préserver et à mettre en valeur. Leur maintien est nécessaire aux continuités écologiques. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de pays, présentes naturellement, sur une marge de recul de 10 m par rapport à l'axe du cours d'eau.
- **Les alignements d'arbres** identifiés sont à protéger. Leur abattage n'est autorisé que si l'état phytosanitaire de l'arbre est jugé dégradé, ou s'il représente une menace pour la sécurité des biens et personnes. Tout abattage doit être compensé par la plantation d'un arbre de qualité égale ou de développement équivalent à maturité. Les fosses d'arbres qui accueilleraient les nouveaux individus doivent présenter les caractéristiques suffisantes selon le système racinaire de l'espèce choisie pour assurer sa pérennité. Les accès aux propriétés et les voies nouvelles sont admis en tenant compte des arbres ou plantations existantes.



- **Les jardins (potagers et maraîchers) et les parcs** des grandes propriétés et des domaines identifiés sont à protéger et à conforter pour assurer leur pérennité. Ces espaces paysagers non bâtis sont nécessaires au maintien des continuités écologiques. Leur constructibilité est limitée. Seules y sont autorisées les constructions d'abris de jardin de petite taille (inférieur à 15 m<sup>2</sup>) et d'une hauteur à l'égout maximale de 2.50 m.

De plus, un emplacement réservé ER1 est défini par le PLU au niveau du carrefour entre la RD96 et la RD978 afin de permettre le réaménagement de ce secteur en terme notamment de sécurité. En effet, ce carrefour représente l'entrée principale du bourg de La Sauvetat depuis l'autoroute.

Il est également impératif de se reporter à la planche « informations complémentaires » du zonage afin de connaître l'ensemble des risques potentiels et d'intégrer ces contraintes au projet d'aménagement.

### Traduction réglementaire de la zone N :

#### 1 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Conformément au décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du Livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU, et à l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

#### 1.8 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

| Destinations                                          | Sous destinations                                                                  | Interdiction | Autorisation | Conditions                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Exploitation agricole et forestière                   | Exploitation agricole                                                              |              | X            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Seule l'extension des constructions agricoles et forestières existantes est autorisée dans une proportion de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU</li> <li>- Les exhaussements et les affouillements sont autorisés sous réserve d'être nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                       | Exploitation forestière                                                            |              | X            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Habitation                                            | Logement                                                                           |              | X            | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Seule l'extension des habitations existantes est autorisée sous réserve que : <ul style="list-style-type: none"> <li>* cette extension ne porte pas atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites et paysages naturels, et à leur intérêt esthétique ou écologique</li> <li>* qu'elle soit limitée à 30% de la surface de plancher initiale du bâtiment à la date d'approbation du PLU. Pour les constructions inférieures à 100 m<sup>2</sup>, l'extension pourra représenter jusqu'à 60% de la surface de plancher de la construction principale jusqu'à concurrence d'une surface de plancher totale de 130 m<sup>2</sup>.</li> </ul> </li> <li>- La construction d'annexes et de garage pour les constructions existantes est autorisée sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> <li>* qu'elle respecte une emprise au sol de 30 m<sup>2</sup> maximum et d'une par unité foncière.</li> <li>* et qu'elle soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 20 m mesurée à partir des murs extérieurs de l'habitation existante.</li> </ul> </li> </ul> |
| Commerce et activités de service                      | Hébergement                                                                        | X            |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                       | Artisanat et commerce de détail                                                    | X            |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                       | Restauration                                                                       | X            |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                       | Commerce de gros                                                                   | X            |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                       | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      | X            |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                       | Hébergement hôtelier et touristique                                                | X            |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics   | Cinéma                                                                             | X            |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                       | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | X            |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                       | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        |              | X            | Sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                                                       | Etablissements d'enseignement, de santé, et d'action sociale                       | X            |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                       | Salles d'art et de spectacles                                                      | X            |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                       | Equipements sportifs                                                               | X            |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                       | Autres équipements recevant du public                                              | X            |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire | Industrie                                                                          | X            |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                       | Entrepôt                                                                           | X            |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                       | Bureau                                                                             | X            |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                       | Centre de congrès et d'exposition                                                  | X            |              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

**Objectifs :** La vocation première de la zone N est de préserver les espaces naturels.

Néanmoins, quelques constructions existent dans la zone N. Il apparaît donc nécessaire de ne pas condamner l'évolution de ces constructions, tant pour conforter la vocation économique de l'agriculture : les bâtiments agricoles existants peuvent s'étendre pour préserver la vocation Habitat car il serait dommageable de favoriser l'abandon de logements existants. Le règlement autorise donc l'extension des habitations existantes sous conditions, car l'objectif n'est pas de miter le territoire.

Les activités de service, commerces, activités secondaires et tertiaires sont interdites car ils ne correspondent pas à la vocation définie en préambule de zone. S'il y a besoin de ce type de vocation, des zonages spécifiques sont définis au PLU.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés autorisés sont autorisés car peuvent être nécessaires à la gestion de ces zones, mais sous condition de bonne intégration.

## 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

### 2.1 Volumétrie et implantation des constructions.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Sans objet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Compte tenu de la vocation de la zone et des faibles possibilités de construction, le PLU propose de laisser libre l'implantation.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Sans objet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Compte tenu de la vocation de la zone et des faibles possibilités de construction, le PLU propose de laisser libre l'implantation.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Hauteur des constructions :</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| La hauteur des habitations et des annexes est mesurée à partir du sol existant (altitude absolue) jusqu'à l'égout de toiture.<br>Les extensions et travaux de réhabilitation d'une construction existante disposent d'une hauteur équivalente à celle-ci.<br>La hauteur des annexes, des garages et des constructions autorisées dans les secteurs repérés au règlement graphique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (cabane, abri...) est portée à 2.40 m.<br>Des dispositions différentes pourront être admises pour :<br>- Les équipements d'infrastructure (installation technique de grande hauteur),<br>- La reconstruction à l'identique après sinistre,<br>- Les ouvrages techniques de faible emprise ( $\leq 30 \text{ m}^2$ ) ou nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général, sauf à remettre en cause le principe même de leur implantation s'il était de nature à porter atteinte à la qualité du site. | Afin de ne pas bloquer les extensions autorisées des constructions existantes, la hauteur de l'existant prévaut.<br>La hauteur autorisée pour les annexes est conforme à celle autorisée sur toutes les autres zones pour ce type de constructions. La hauteur des cabanes de jardin et des abris autorisés dans le cadre de l'article L151-23 du CU est similaire à celle autorisée pour les annexes.<br>Des dispositions autres sont acceptées en ce qui concerne la reconstruction après sinistre qui pourra se faire à l'identique de l'existant afin de ne pas bloquer d'éventuels projets, et les équipements d'intérêt général en raison de leur vocation spécifique. Des précautions doivent néanmoins être prises pour éviter d'entamer les qualités paysagères du secteur, notamment en limitant les impacts visuels vis-à-vis du donjon. |

### 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Règles générales :</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| - Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels et urbains. | Il est souhaitable de s'assurer de la meilleure intégration possible des futures constructions dans le paysage urbain.                                                                                                                                                                                    |
| - Les différentes parties d'un bâtiment doivent être traitées de façon homogène.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Pour préserver la qualité architecturale du territoire et éviter de dénaturer les sites construits.                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Règles particulières pour les habitations et les annexes :</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| - Les toitures seront à faible pente (35% maximum).<br>- Les couvertures seront en tuiles canal ou romane de teinte rouge homogène.                                                                                                                                                                                                                                                                                | En matière de toiture et couverture, le règlement reprend les règles imposées sur le village.<br>La couleur rouge est prédominante sur le secteur.<br>Afin de conserver le caractère patrimonial de la commune, les tuiles canal ou romane sont obligatoires.                                             |
| - Les toitures terrasses, y compris végétalisées, sont autorisées à hauteur de 30 % maximum de surface de la couverture existante. Elles sont également autorisées pour les annexes $\leq 20 \text{ m}^2$ et les éléments de jonction $\leq 20 \text{ m}^2$ entre bâtiments.                                                                                                                                       | Afin de ne pas bloquer certains projets et répondre aux besoins d'habiter actuels.                                                                                                                                                                                                                        |
| - Les serres, verrières et vérandas pourront recevoir un autre matériau de couverture.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Afin de ne pas bloquer certains projets et permettre notamment les toitures vitrées concourant à un meilleur ensoleillement au sein des constructions.                                                                                                                                                    |
| - Les annexes de faible emprise ( $\leq 30 \text{ m}^2$ ) pourront recevoir un autre matériau de couverture de teinte rouge homogène.                                                                                                                                                                                                                                                                              | L'utilisation des tuiles n'est pas obligatoire sur les annexes de petites dimensions telles que les cabanes de jardin ou les abris pour le bois par exemple. L'important étant de conserver la couleur rouge des toits afin de conserver l'homogénéité du paysage vu depuis le haut du donjon.            |
| - Les clôtures sur rue et les clôtures séparatives ne sont pas obligatoires. Lorsqu'elles existent, elles seront végétalisées et devront être perméables pour assurer la libre circulation de la petite faune. Les murs pleins sont interdits.                                                                                                                                                                     | Compte tenu de la vocation de la zone et de sa situation, les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles existent, elles devront être végétales afin de ne pas fractionner le territoire et favoriser la libre circulation de la petite faune. Elles participeront ainsi à la trame verte du territoire. |
| - Les claustras, canisses ou bâches plastiques visibles depuis l'espace public sont interdits.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Afin d'éviter de dénaturer les vues portées sur le village et lui conserver ainsi toutes ses qualités architecturales, patrimoniales et vernaculaires.                                                                                                                                                    |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Règles particulières pour les bâtiments d'activités agricoles sous horticoles :</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| - Les matériaux de couverture seront de teinte grise ou rouge sur des pentes inférieures à 35%. Les serres ne sont pas concernées.                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <i>Les matériaux de couverture autorisés doivent rappeler les teintes des couvertures du bourg, à savoir le rouge de la tuile et le gris des ardoises.<br/>Les pentes sont conformes à celles existantes sur le territoire.<br/>Les serres étant des constructions essentielles à l'activité agricole et horticole, elles ne sont pas concernées par le présent règlement.</i> |
| - L'utilisation de matériaux métalliques est autorisée s'ils sont traités en surfaces afin d'éliminer les effets de brillance. Leur teinte doit être en harmonie avec le milieu environnant. Les teintes foncées sont fortement préconisées pour les bâtiments agricoles, excepté lors de l'extension ou le prolongement d'un bâtiment existant. Dans ce cas, la couleur devra être en harmonie avec celle du bâti existant. | <i>Afin de ne pas dénaturer les qualités architecturale et paysagère du territoire.</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

### 2.3 Traitement environnementale et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| - Les plantations devront être majoritairement d'essences locales. Toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter.                                                                                                                                                                                                                                                                       | <i>Pour des raisons paysagères, de santé de l'homme et de protection de la biodiversité locale. Une liste des essences à favoriser est fournie dans les OAP.</i>                                   |
| - Les citernes de gaz ou d'hydrocarbures devront être enterrées ; en cas d'impossibilité technique, elles seront protégées des vues par un accompagnement végétal.                                                                                                                                                                                                                                          | <i>Dans un souci de recherche d'une qualité paysagère concourant à la qualité du cadre de vie des habitants.</i>                                                                                   |
| - Les éléments paysagers repérés dans le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (ripisylves) sont à protéger. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de pays, présentes naturellement, sur une marge de recul de 10 m par rapport à l'axe du cours d'eau. Une déclaration préalable est nécessaire dans le cas de travaux. | <i>Ce principe traduit une des grandes orientations du PADD qui est de préserver les trames bleue et verte du territoire, pour tendre vers une continuité des corridors écologiques entre eux.</i> |
| - Les éléments paysagers repérés dans le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (jardins potagers ou maraîchers, parcs, alignements d'arbres) sont à protéger.                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                    |

### 2.4 Stationnement.

|                                                                                                                                                                 |                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Stationnement des véhicules motorisés :</i>                                                                                                                  |                                                                                                                    |
| Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. | <i>Dans un souci de sécurité, il est rappelé que le stationnement doit se faire en dehors des voies publiques.</i> |

## 3 - Equipements et réseaux.

### 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Accès :</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <i>Le PLU adopte un règlement basé sur des objectifs, plus que sur des règles standardisées qui souvent vont à l'encontre du développement durable (voies très larges par exemple) qui sont inadaptées aux besoins réels d'une opération ou à la façon de se déplacer dans les centres bourgs. L'écriture de ces articles correspond donc à la volonté d'avoir un bon fonctionnement de la zone.<br/>Ainsi, pour l'ensemble des zones urbaines, les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de mobilité pour les personnes à mobilité réduite sont rappelés.</i> |
| La largeur des accès sur la voie publique doit être proportionnée à la taille et au besoin des constructions.<br>Les accès doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <i>Voirie :</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Les voies à créer ou à aménager doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre les incendies.<br>L'aménagement des voies doit respecter la réglementation en vigueur notamment celle relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

### 3.2 Desserte par les réseaux.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Eau potable :</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <i>Concernant les réseaux, les dispositions édictées correspondent aux exigences formulées par les différents gestionnaires de réseaux, soucieux d'assurer à l'ensemble des constructions les conditions d'équipements permettant un accès aux infrastructures de service public qu'ils gèrent.<br/>Les contraintes édictées par cet article correspondent à des exigences de salubrité (eaux usées), de protection de l'environnement (dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires) et de préservation du paysage urbain (enterrement des réseaux électriques et de communication) afin d'éviter tous désordres et tendre vers une démarche environnementale optimale.<br/>Par souci de sécurité pour les futures constructions, et par souci de gestion pour la collectivité, le règlement rappelle que les évacuations des eaux usées situées au-dessous du niveau de la voirie, ainsi que celles des eaux pluviales, doivent être munies d'un dispositif anti-refoulement.</i> |
| Toute construction nouvelle dont l'alimentation en eau est reconnue, est assurée par le réseau public s'il existe ou à défaut, par un moyen conforme à la réglementation en vigueur                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <i>Eaux pluviales :</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Les eaux de ruissellement seront prioritairement conservées sur la parcelle.                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <i>Assainissement :</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Toute construction doit être raccordée au réseau public s'il existe. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement respectant les dispositions réglementaires en vigueur et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires, avec possibilité de raccordement ultérieur au réseau collectif. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Toutes les évacuations situées à un niveau inférieur à celui de la voirie doivent notamment être munies d'un dispositif anti-refoulement.                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <i>Réseaux d'alimentation en énergie et réseaux de communication :</i>                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Tout nouveau réseau sur le domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public. Il est préconisé d'intégrer dans la construction des projets d'aménagement, les principes des programmes publics de développement du numérique. | <i>Pour éviter tout désordre aérien et opter pour une démarche environnementale optimale. Il est demandé à ce que les raccordements aux réseaux soient traités en souterrain. Afin de répondre aux programmes publics de développement du numérique et faciliter notamment, le télétravail.</i> |

## 4 ● LES PRESCRIPTIONS DU PLU

### 4.1 - LES EMBLEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés dans les PLU servent à la réalisation de projets d'équipement et d'espaces verts. Depuis la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 dite loi SRU), une collectivité peut réserver des terrains en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Les emplacements réservés permettent :

- d'anticiper l'acquisition du terrain en vue d'un projet précis,
- de geler tout autre projet de construction dans l'emplacement réservé.

Le PLU propose 5 Emplacements Réservés (ER) :

#### ER1

Objet : Aménagement de la voirie et du carrefour des RD 96 et 978 en entrée Ouest du bourg.

Parcelles concernées : OX365, OZ403, OZ405, OZ404, OZ402, OZ400 et OZ273

Zonage PLU : N5 et Anc5.

Superficie : 1 172 m<sup>2</sup>

Bénéficiaire : Commune.



#### ER2

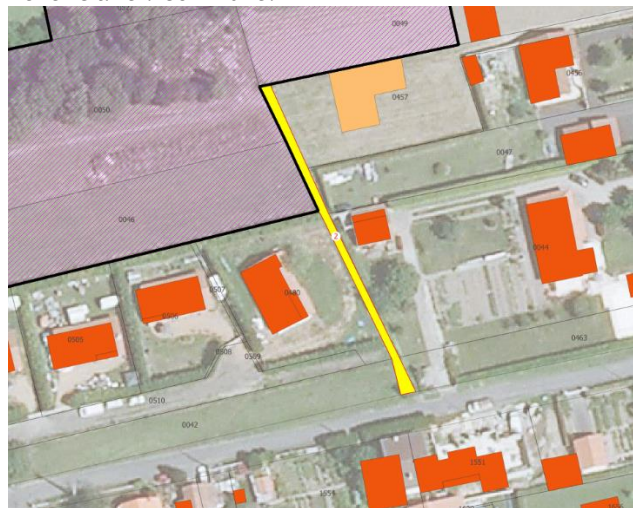
Objet : Aménagement d'un cheminement piéton entre la zone AUg3 et l'Allée de Chalaniat.

Parcelles concernées : OX463, OX47, OX44 et OX457

Zonage PLU : Ug3

Superficie : 166 m<sup>2</sup>

Bénéficiaire : Commune.



#### ER3

Objet : Elargissement de l'Allée de Chalaniat et aménagement d'un cheminement piéton.

Parcelles concernées : OX42 et OX463

Zonage PLU : Ug3

Superficie : 341 m<sup>2</sup>

Bénéficiaire : Commune.



#### ER4

Objet : Elargissement de la Rue de Tudyme.

Parcelles concernées : OX46, OX42, OX534, OX535, OX478, OX504, OX510, OX477, OX465, OX434, OX433, OX293 et OX50

Zonage PLU : Ug3 et AUg3.

Superficie : 616 m<sup>2</sup>

Bénéficiaire : Commune.



#### ER5

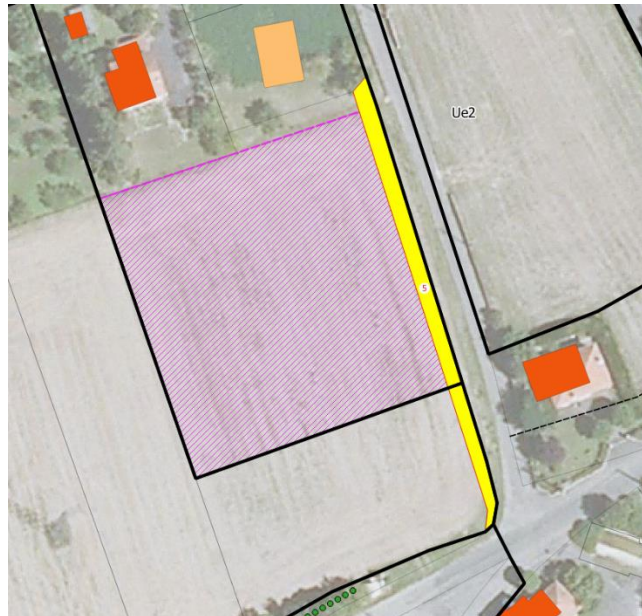
Objet : Elargissement du Chemin Haut.

Parcelle concernée : OX249.

Zonage PLU : Ug3 et Anc5.

Superficie : 302 m<sup>2</sup>

Bénéficiaire : Commune.



## 4.2 - L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Article L151-23, Modifié par LOI n°2016-1087 du 8 août 2016 - art. 81

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

A ce titre, l'article L151-23 du CU est utilisé par le PLU de La Sauvetat pour la protection et la mise en valeur :



### des ripisylves des ruisseaux.

Leur maintien est nécessaire aux continuités écologiques. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de pays, présentes naturellement, sur une marge de recul de 10 m par rapport à l'axe du cours d'eau. Une déclaration préalable est nécessaire en cas de travaux.



### des alignements d'arbres.

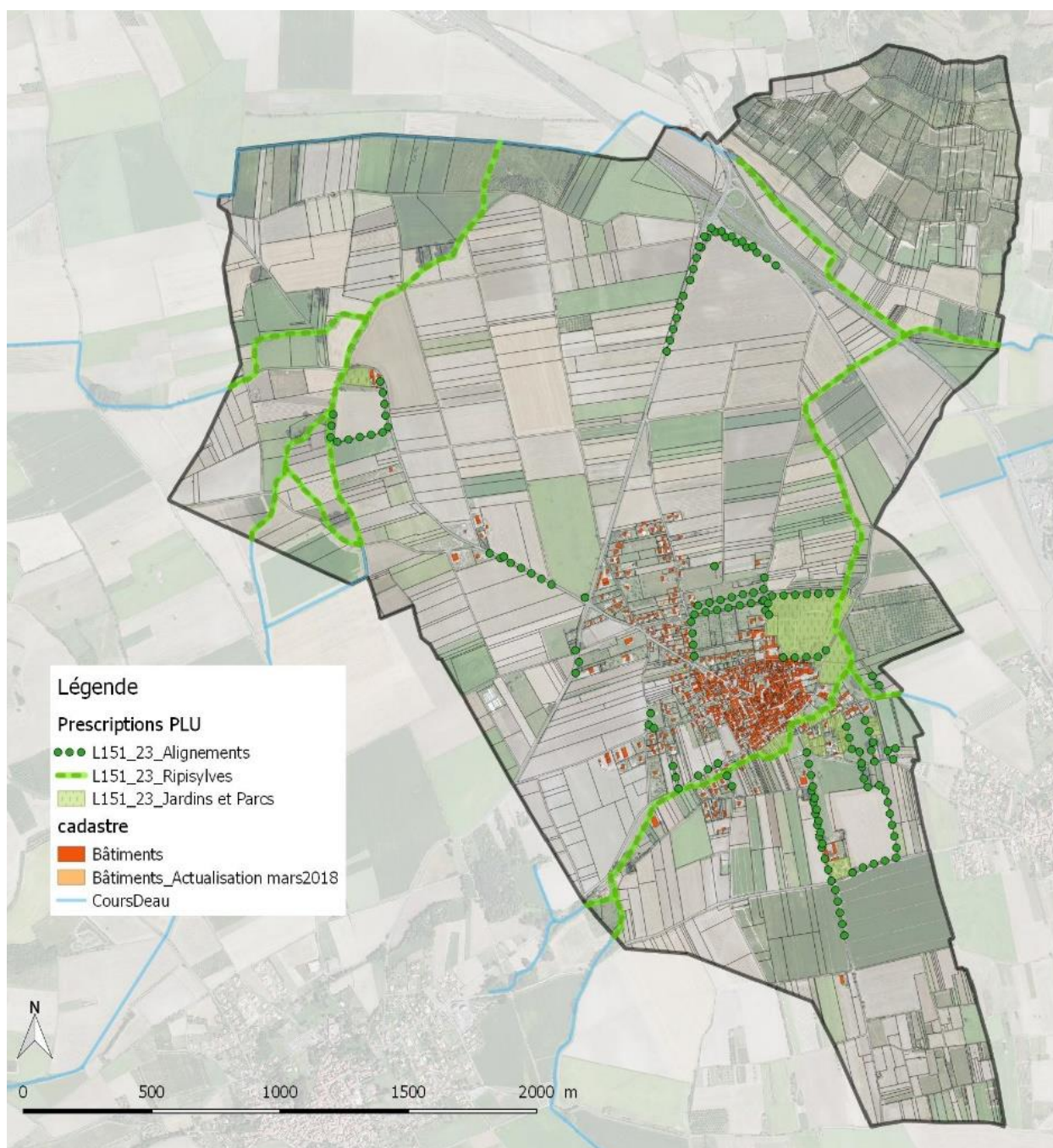
Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou à planter.

Leur abattage n'est autorisé que si l'état phytosanitaire de l'arbre est jugé dégradé, ou s'il représente une menace pour la sécurité des biens et personnes. Tout abattage doit être compensé par la plantation d'un arbre de qualité égale ou de développement équivalent à maturité. Les fosses d'arbres qui accueilleront les nouveaux individus doivent présenter les caractéristiques suffisantes selon le système racinaire de l'espèce choisie pour assurer sa pérennité. Les accès aux propriétés et les voies nouvelles sont admis en tenant compte des arbres ou plantations existantes.





**des jardins (potagers, maraîchers) et les parcs** des grandes propriétés et des domaines. Ces espaces paysagers non bâtis sont nécessaires au maintien des continuités écologiques. Leur constructibilité est limitée. Seules y sont autorisées les constructions d'abris de jardin de petite taille (inférieur à 15 m<sup>2</sup>) et d'une hauteur à l'égout maximale de 2.50 m.



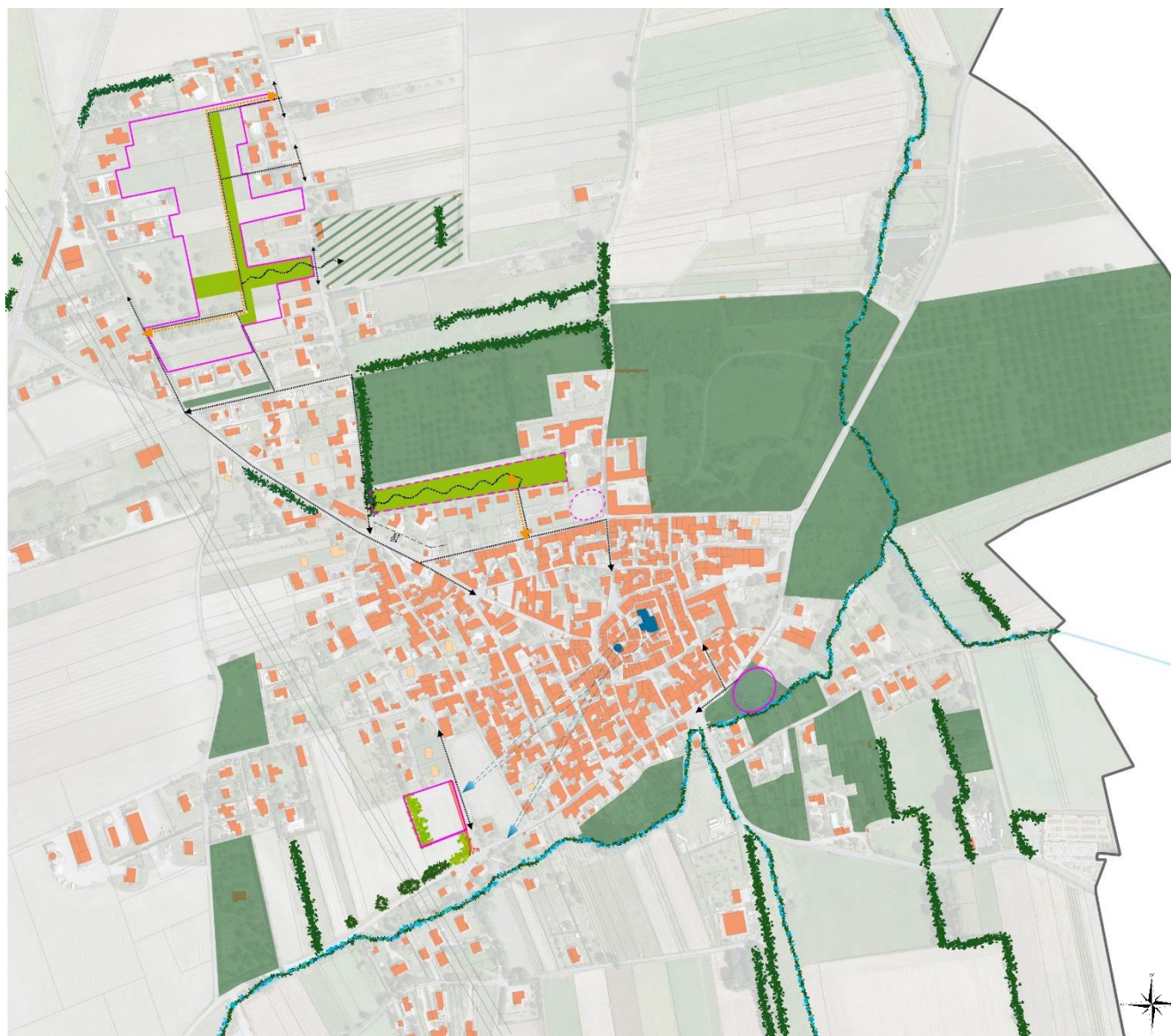
*Localisation des éléments repérés au titre de l'article L151-23 du CU*

### 4.3- L'OAP RELATIVE A LA VALORISATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

En compatibilité avec le PADD et dans un souci du maintien de la biodiversité et des trames écologiques sur le territoire, le PLU de La Sauvetat propose une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) à l'échelle du bourg, relative à la valorisation de la trame verte et bleue.

Il s'agit ainsi d'améliorer la connectivité entre les espaces de la trame verte et bleue identifiés localement (parcs, alignements d'arbres,...) entre eux, mais également en lien avec ceux se développant à l'échelle du territoire communal et des territoires voisins dans le but de répondre aux objectifs du SRCE Auvergne-Rhône Alpes visant à recréer un réseau écologique à l'échelle régionale.

Il s'agit également de mettre en valeur le cadre de vie des habitants tout en contribuant à maintenir l'attractivité du territoire.



-  éléments patrimoniaux identitaires: tour et église
-  cônes de vue existants à conserver et à valoriser
-  stationnement paysager existant
-  zone de stationnement à créer
-  haie existante et/ou alignements d'arbres existants à protéger (L151.23 du CU)
-  parcs et jardins existants à protéger (L151.23 du CU)
-  ripisylve à protéger (L151.23 du CU)
-  trame verte en complément à définir dans le cadre d'un projet d'aménagement
-  terrain de sports existant
-  secteurs concernés par une OAP
-  liaison viaire à créer
-  liaison douce à créer et à conforter

Cette OAP s'articule autour de 2 orientations :

- La préservation des éléments de la trame verte et bleue,
- La restauration de la trame verte et bleue (intensification et augmentation du potentiel écologique).

Consciente des atouts paysagers et patrimoniaux de son territoire, la commune au travers de cette OAP, souhaite orienter les futurs aménagements afin de :

- Mettre en valeur en les confortant, les atouts paysagers de son territoire,
- Développer l'attractivité résidentielle et touristique,
- Faciliter les circulations et tendre vers une meilleure liaison des différents pôles à enjeu (le Puy de Corent, la narse, le Charlet...).

Dans le cadre de cette OAP, des recommandations sont faites notamment en ce qui concerne les végétaux à privilégier sur le territoire.

## 4.4 - LES INFORMATIONS DU PLU

### LE CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT TERRESTRE

#### Qu'est-ce qu'un secteur affecté par le bruit ?

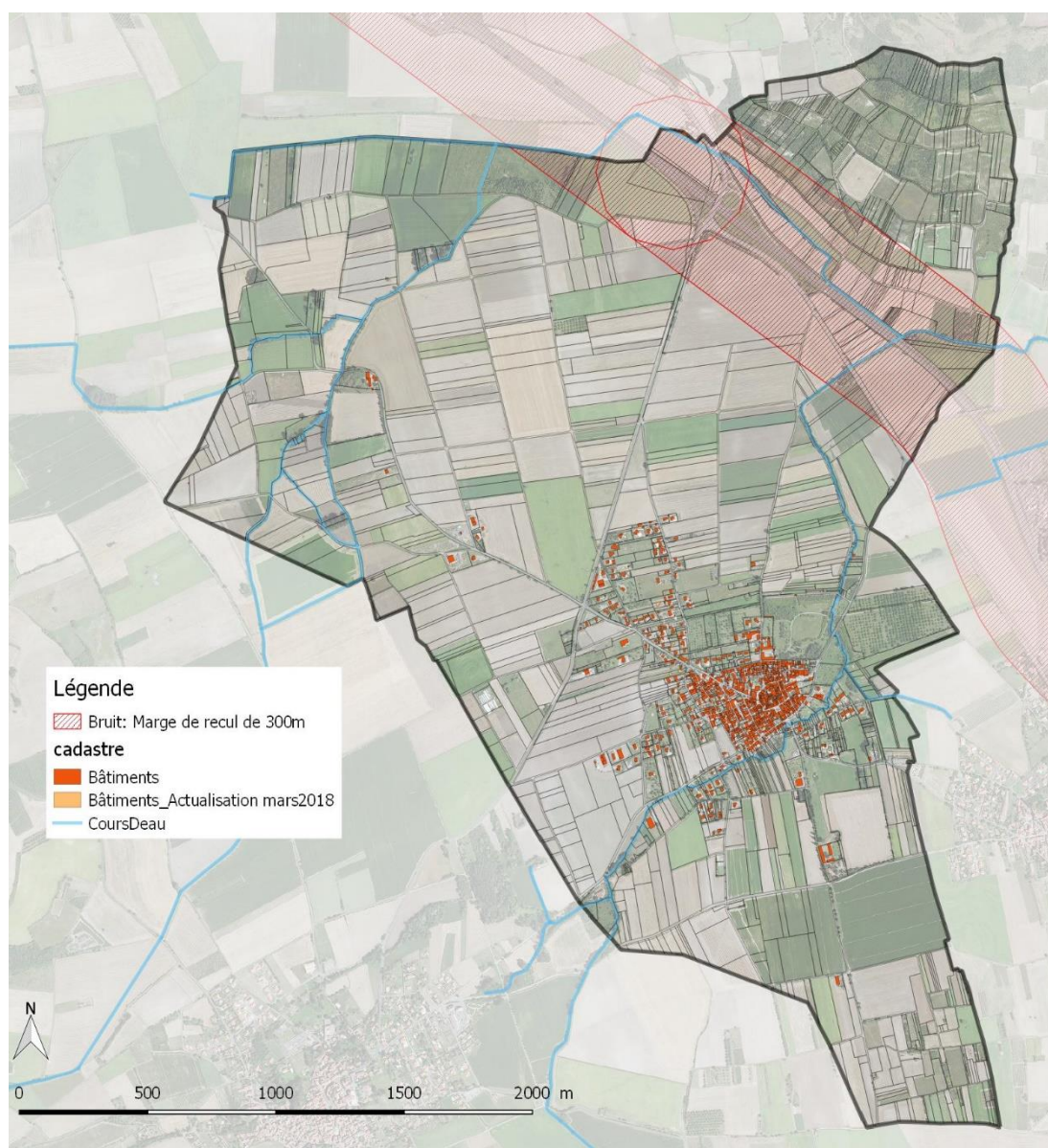
*C'est une zone qui s'étend de part et d'autre d'une infrastructure classée, jusqu'à 300 mètres maximum. La largeur maximale du secteur dépend de la catégorie (par exemple, 300 m. en catégorie 1, 250 m. en catégorie 2, 100 m. en catégorie 3, ...). Cette zone est destinée à couvrir l'ensemble du territoire où une isolation acoustique renforcée est nécessaire.*

La loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit a conduit notamment à un recensement et un classement des infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic. Sur la base de ce classement sont déterminés :

- des secteurs affectés par le bruit situés au voisinage de ces infrastructures,
- les niveaux sonores que les constructeurs seront tenus de prendre en compte pour la construction des bâtiments inclus dans ces secteurs,
- les isolements acoustiques de façade requis.

L'A75 fait l'objet d'un classement en catégorie 1 par arrêté préfectoral du 09/01/2014.

La largeur des secteurs affectés par le bruit est fixée à 300 m (cette distance est comptée de part et d'autre de l'infrastructure à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche). Le tissu environnant à prendre en considération dans le calcul des isolements de façade pour cette infrastructure est un "tissu ouvert". Les secteurs ainsi déterminés et les prescriptions acoustiques qui s'y appliquent devront être reportés à titre d'information sur le plan de zonage du plan local d'urbanisme (article R 123-11 du code de l'urbanisme).



## LA MARGE DE RECUL RELATIVE A L'AMENDEMENT DUPONT

*L'urbanisation le long des routes importantes constitue un enjeu pour le territoire. La loi n°95-101 du 02/02/1995 relative au renforcement et à la protection de l'environnement, a introduit un article L.111-1-4 du code de l'urbanisme dit Amendement Dupont, qui vise à promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières très fréquentées.*

*Le but est pédagogique : amener les communes à réfléchir sur leurs espaces d'entrée de ville.*

*Désormais, en dehors des surfaces urbanisées des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande*

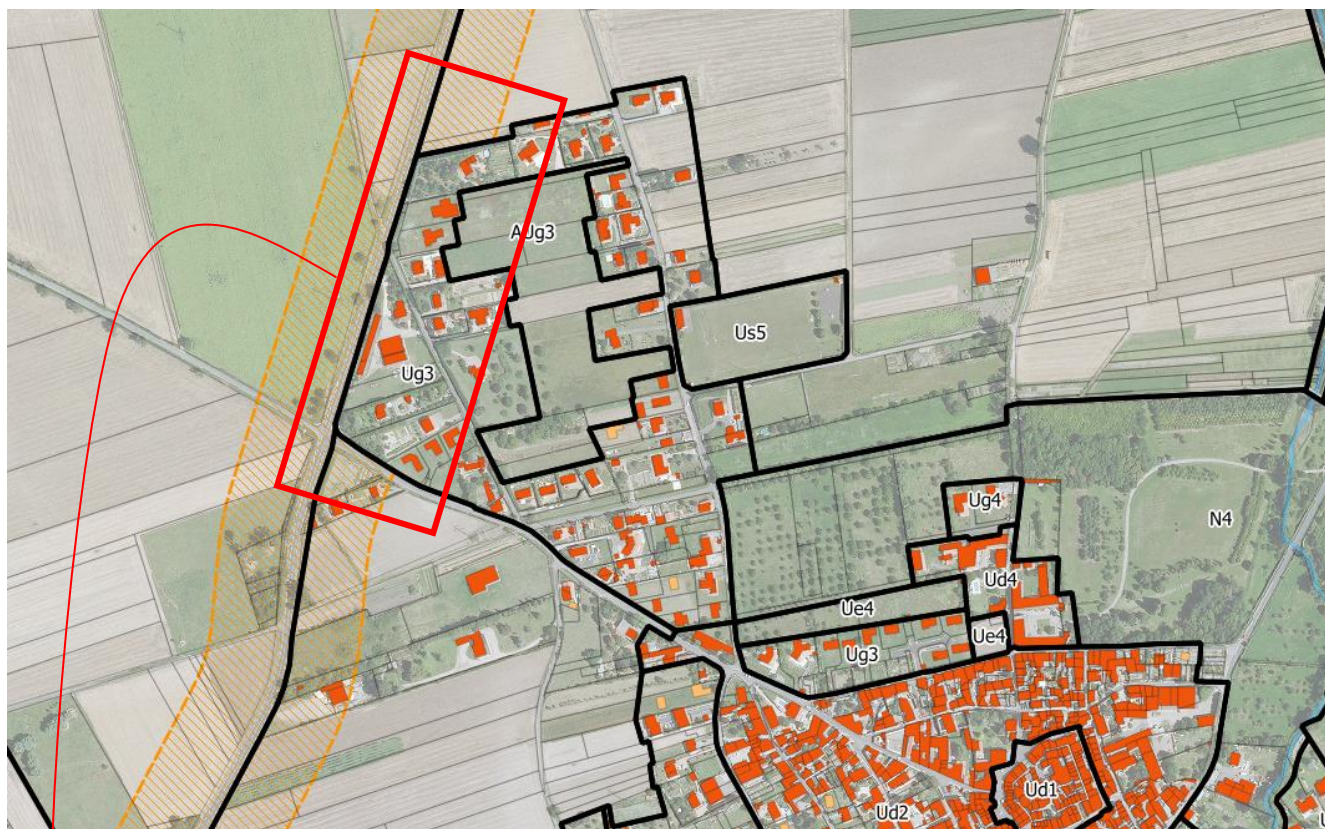
- *de 100 m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la voirie routière.*
- *de 75 m de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.*

La commune de La Sauvetat est concernée par ces dispositions :

- **L'A75** est soumis à une marge de recul inconstructible de 100m de part et d'autre de son axe.
- **La RD978** est soumise à une marge de recul inconstructible de 75m de part et d'autre de son axe.

La marge de recul instituée n'a pas pour effet de stériliser les espaces bordant les infrastructures routières. Bien au contraire, l'aménagement qualitatif de ces espaces situés **aux abords immédiats de l'agglomération** doit être stratégique, puisqu'ils vont être le support d'une nouvelle urbanisation et la nouvelle "vitrine" de la ville ou du bourg. Cette bande de reculement permet aux projets urbains de prendre en considération le paysage environnant et l'intégration harmonieuse des infrastructures. L'inconstructibilité de cette bande vise l'intégration paysagère de ces zones transitoires. L'espace ainsi libéré permet soit de maintenir une activité agricole existante, soit d'en créer une, facilitant l'intégration des infrastructures routières.

La marge de recul de 75 m de part et d'autre de la RD978 est adaptée à l'enveloppe urbaine de La Sauvetat. Elle est limitée aux zones urbaines.



La frange Ouest du bourg de La Sauvetat, limitrophe de la RD978, affiche exclusivement une vocation « Habitat » existante qui est à conforter dans le cadre du PLU, notamment par la création d'une zone d'urbanisation future AUg.

## 5 ● LE BILAN DU PROJET DE PLU

### 5.1 - BILAN DES SURFACES (stade Arrêt)

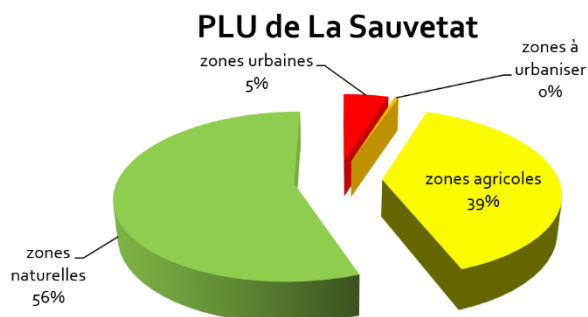
Surfaces calculées sous SIG.

|                                   |    |          |
|-----------------------------------|----|----------|
| <b>ZONES URBAINES</b><br>40.02 ha | Ud | 14.36 ha |
|                                   | Ug | 21.02 ha |
|                                   | Ue | 3.16 ha  |
|                                   | Us | 1.48 ha  |

|                                    |     |         |
|------------------------------------|-----|---------|
| <b>ZONE A URBANISER</b><br>3.46 ha | AUg | 3.46 ha |
|------------------------------------|-----|---------|

|                                     |     |           |
|-------------------------------------|-----|-----------|
| <b>ZONES AGRICOLES</b><br>313.13 ha | Ac  | 10.88 ha  |
|                                     | Anc | 302.25 ha |

|                                                  |   |           |
|--------------------------------------------------|---|-----------|
| <b>ZONE NATURELLE ET FORESTIERE</b><br>445.96 ha | N | 445.96 ha |
|--------------------------------------------------|---|-----------|

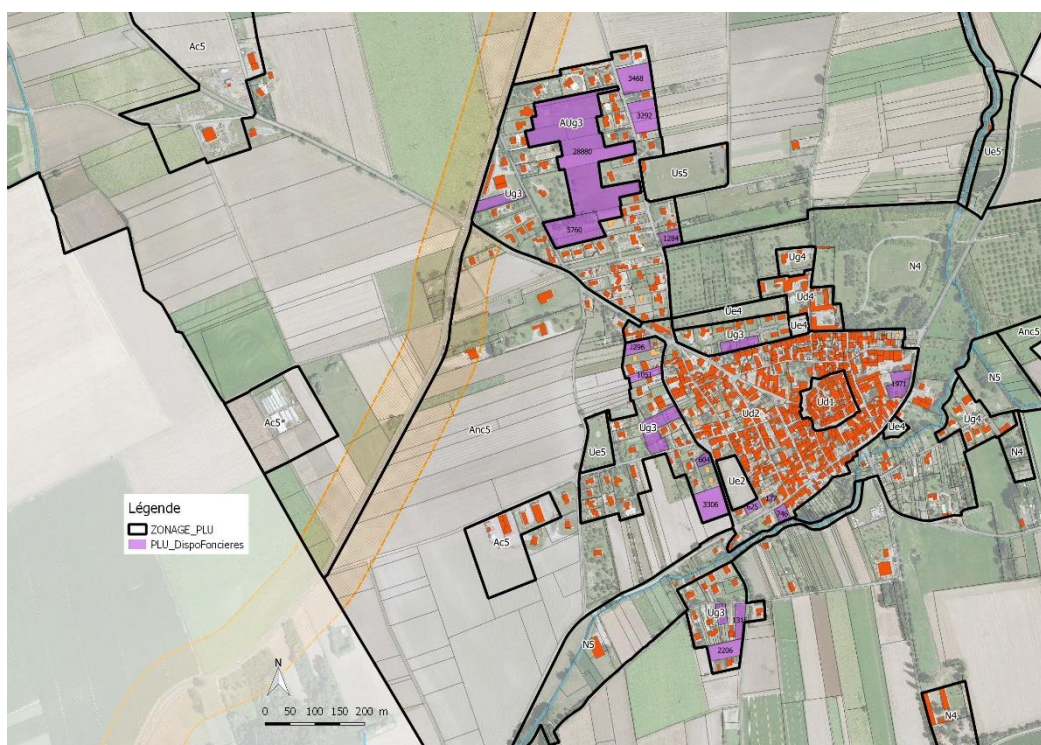


### 5.2 - ESTIMATION DES CAPACITES D'ACCUEIL (stade Arrêt)

Les potentialités libres constructibles pour l'accueil de nouvelles constructions, sont estimées à 6.41 ha. Cette estimation est réalisée pour les zones à vocation d'habitat, urbaines (Ud, Ug) et d'urbanisation future (AUg).

Bien que le POS communal soit caduc, une estimation des capacités d'accueil à partir de ce document a été faite. Cette estimation permet d'évaluer la cohérence du projet de PLU avec les projections démographiques du secteur. Il en ressort que les objectifs de modération de la consommation des espaces ont bien été traduit au projet du PLU qui fait apparaître les efforts notables de la commune pour réduire le foncier, passant de 19.3 ha au POS à 6.41 ha au PLU. Le zonage du PLU confirme la volonté communale de densifier et de ralentir la consommation des espaces agricoles et naturels.

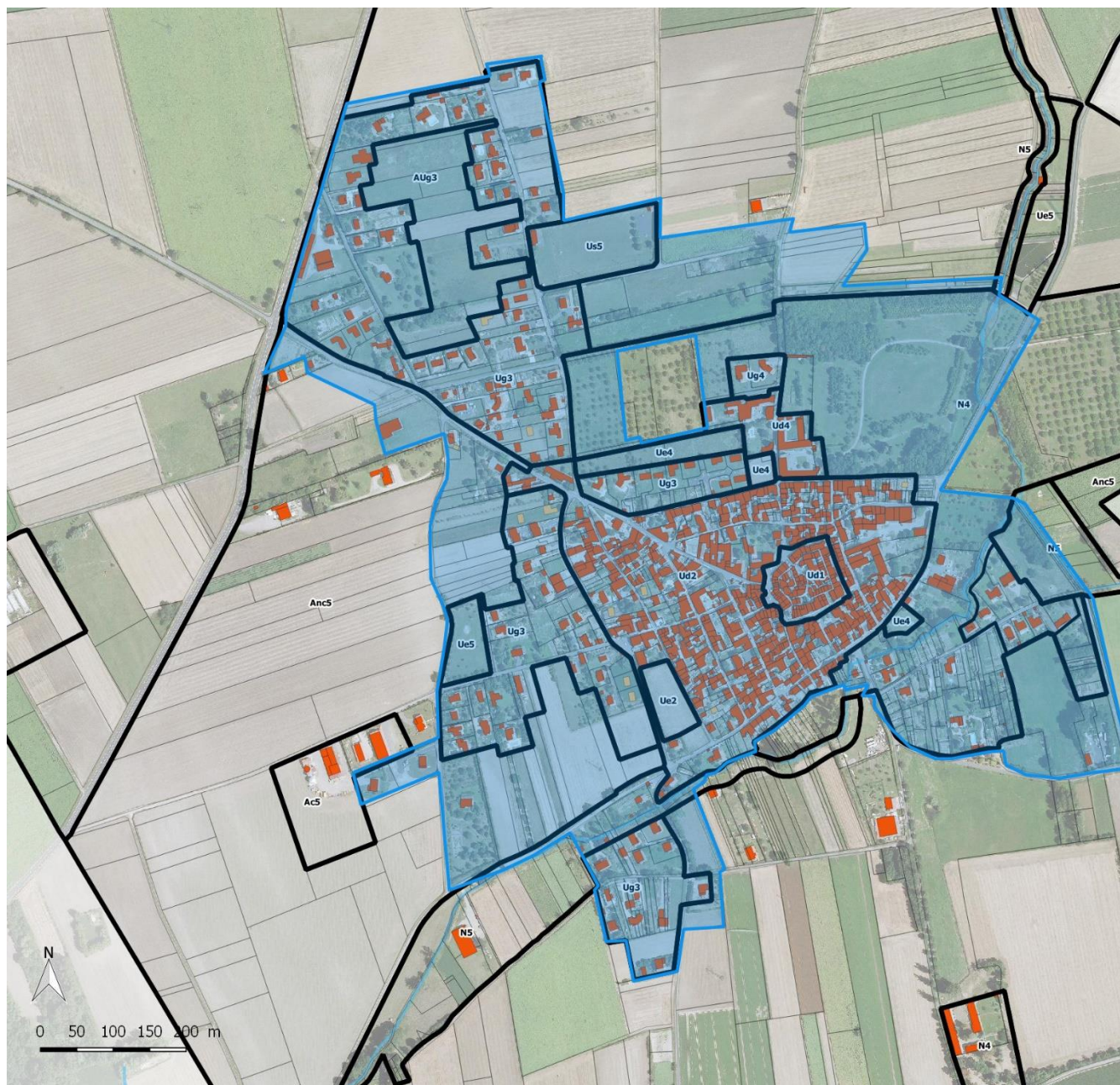
A noter également, que sur les 6.41 ha libérés par le PLU, 3.46 ha, soit plus de la moitié, concerne l'unique zone d'urbanisation future (AUg). Cette dernière venant combler une vaste « dent creuse » au sein de la zone d'extension Nord du bourg de La Sauvetat.



## 6 ● LA COMPATIBILITE DU PROJET DE PLU

### 6.1 - COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA D'ASSAINISSEMENT (stade Arrêt)

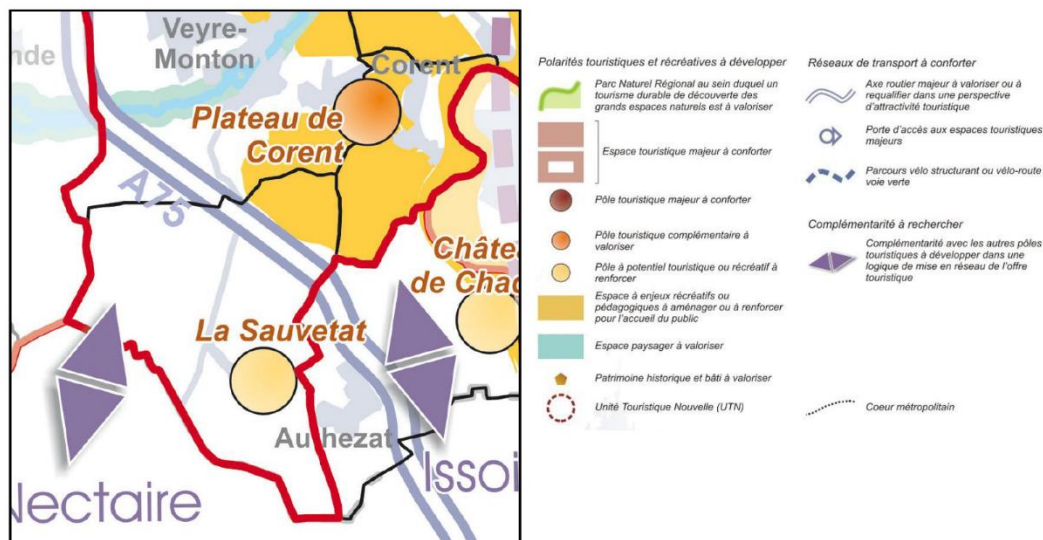
Les zones urbaines s'attachent à se limiter le plus possible à l'existant. Le projet de PLU est compatible avec le zonage d'assainissement.



*Superposition du plan de zonage d'assainissement (SECAE, 2010) et du projet de plan de zonage PLU*

## 6.2 - COMPATIBILITE AVEC LE SCOT DU GRAND CLERMONT (stade Arrêt)

### Contribuer à positionner l'Auvergne comme destination touristique



Le SCOT classe La Sauvetat qui renferme l'un des forts villageois les mieux préservés d'Auvergne et une commanderie de chevaliers Hospitaliers, comme un pôle à potentiel touristique ou récréatif à renforcer. Le Puy de Corent comme un espace à enjeu récréatif à aménager ou à renforcer pour l'accueil du public.

Pour ces espaces, le SCOT fixe pour objectif d'améliorer leur accessibilité et leur découverte à travers des aménagements adaptés à tous les publics. Les constructions et les aménagements y sont autorisés à ce titre.

### Le projet du PLU :

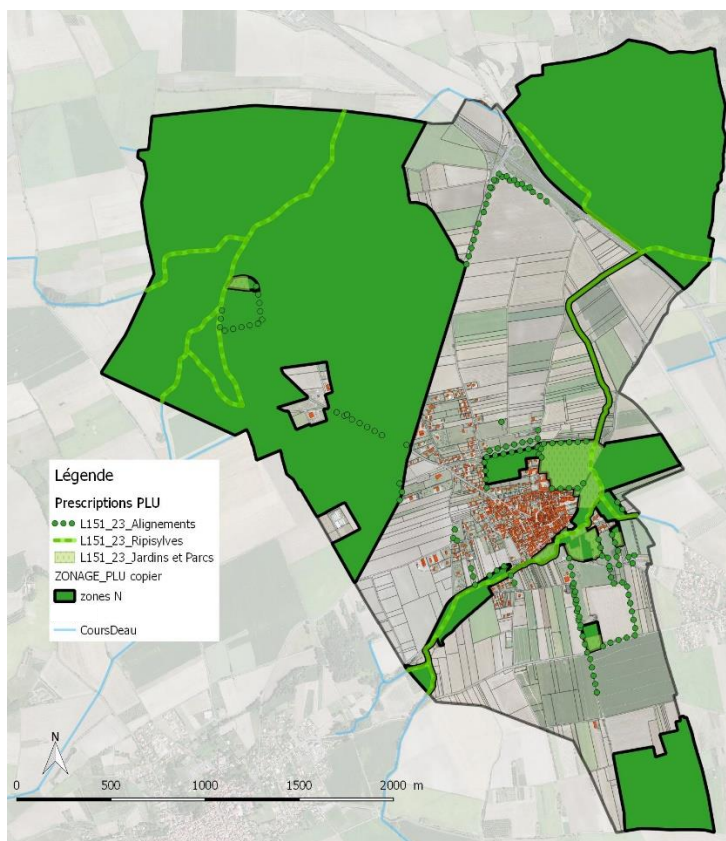
Le bourg de La Sauvetat bénéficie au PLU d'un zonage urbain (Ud, Ug, AUG) réalisé au plus près de l'existant et respectant les zones patrimoniales et paysagères de l'AVAP. La silhouette du village est ainsi préservée. Les abords immédiats du village sont classés en zone Anc et N où la constructibilité est très limitée ; ceci afin de préserver les espaces agraires et paysagers et valoriser les vues portées sur le village et depuis le donjon, sur le reste du territoire. L'application de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sur différents éléments paysagers identitaires du territoire comme les parcs des domaines, les jardins potagers au bord de ruisseau Le Charlet, les ripisylves des ruisseaux et certains alignements d'arbres, permet en outre, de renforcer l'écrin vert du bourg, notamment dans un objectif de mise en valeur touristique.

Des zones Ue sont également proposées au PLU pour permettre l'aménagement de zones de stationnement en périphérie du centre bourg, notamment pour l'accueil touristique.

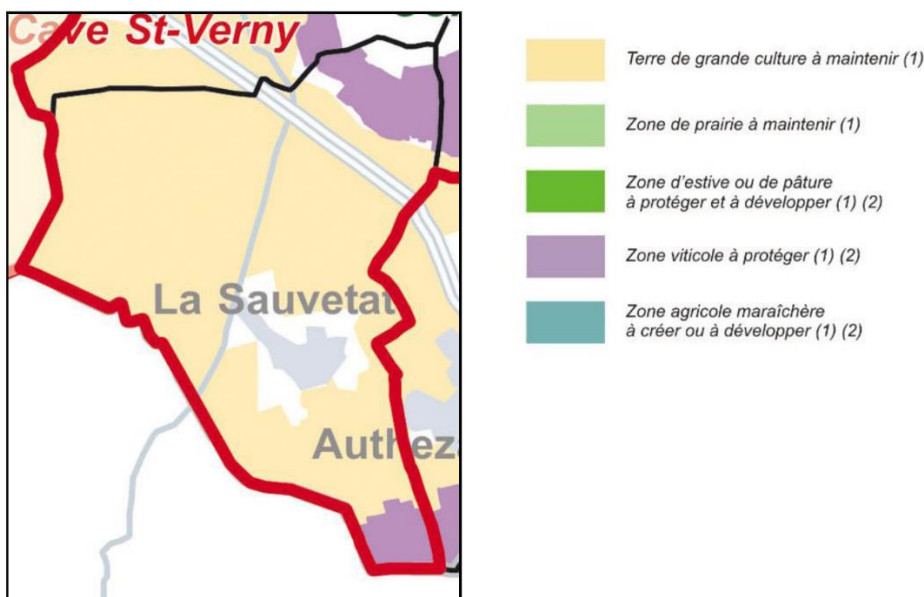
Le Puy de Corent bénéficie également au PLU d'un zonage naturel N. Le PLU ne prévoit aucun projet sur ses coteaux.

Cinq emplacements réservés sont mis en place par le PLU, tous dans un but de sécurisation et de valorisation des modes de déplacements dans le bourg, notamment des modes doux.

Concernant cette orientation, le zonage PLU apparaît compatible avec le SCoT du Grand Clermont.



Localisation des zones Naturelles N du PLU et de l'article L151-23 du CU

**Assurer les emplois agri-alimentaires de demain**

*Conscient que l'agriculture se trouve en concurrence directe avec la nécessité de produire du logement ou des zones d'activités, le SCoT du Grand Clermont vise d'une part à réduire fortement le rythme de consommation d'espace en combinant densité des extensions et renouvellement urbain et d'autre part, à protéger les terres agricoles.*

**Le projet du PLU :**

Une zone agricole Anc est définie et couvre largement les espaces agricoles du territoire. Elle vise à protéger le potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Des zones Ac ponctuelles sont spécifiquement destinées aux agriculteurs, leur permettant de satisfaire leurs besoins de développement, tout en préservant les paysages.

Ce choix de découpage entre zones agricoles inconstructibles et constructibles permet de cadrer davantage la consommation foncière et de mieux prendre en compte le contexte environnant, en particulier sur les aspects suivants :

- la proximité de zones résidentielles et les nuisances pouvant être générées ;
- la limitation du mitage du Grand Paysage ;
- la prise en compte de sensibilités écologiques ou paysagères particulières, telles que les continuités écologiques, les reliefs...
- la prise en compte de certains points de vue qualitatifs sur le bourg patrimonial.

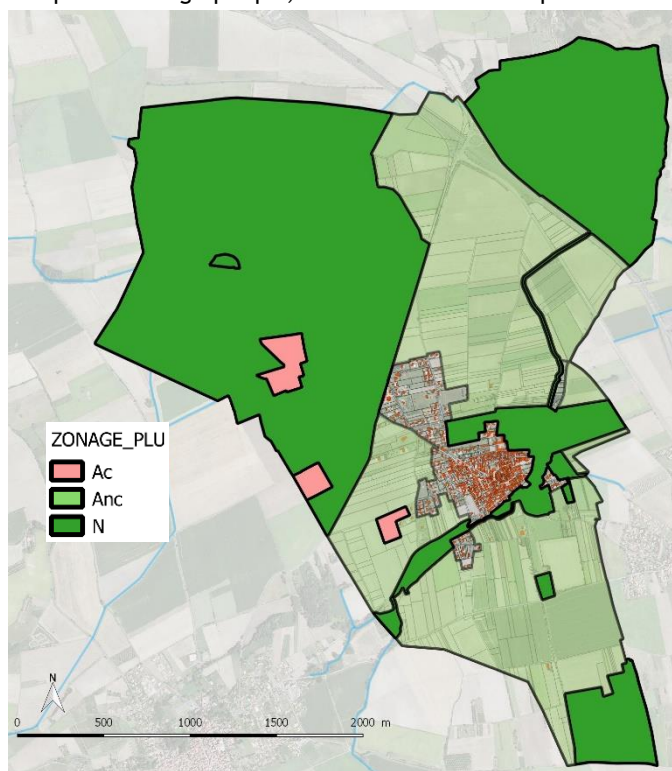
La définition des zones agricoles s'est appuyée sur le registre parcellaire graphique, la localisation des exploitations et l'enquête agricole réalisée à l'issue de la réunion de travail regroupant les exploitants et la Chambre Départementale de l'Agriculture.

Les coteaux viticoles du Puy de Corent et du secteur des Vignots (au Sud du territoire) bénéficient d'un zonage Naturel N.

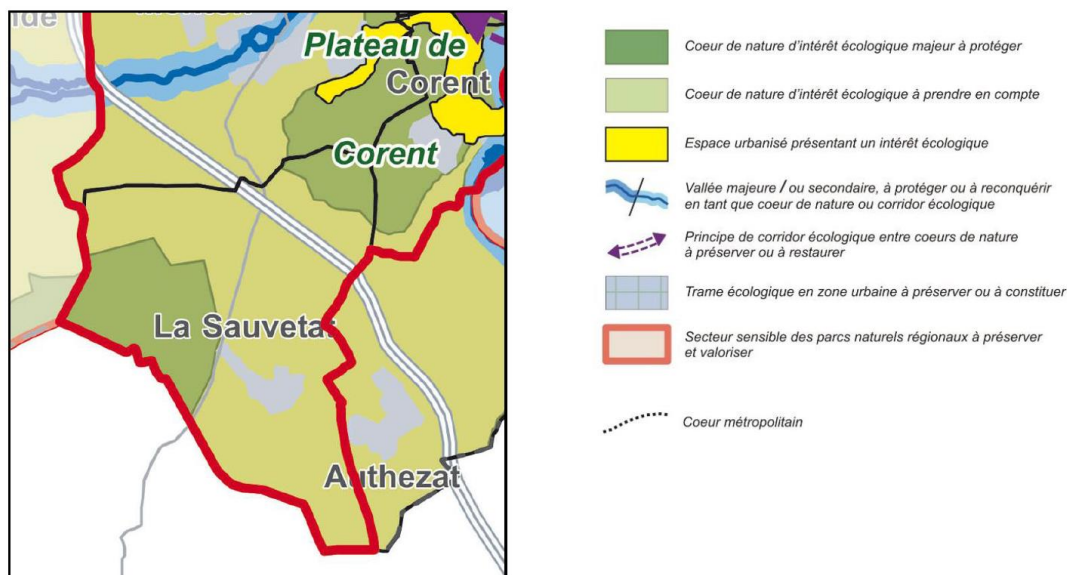
Il est à préciser que les parcelles agricoles situées en zone naturelle N ne sont pas condamnées. L'utilisation agricole et viticole de ces espaces est bien entendu préservée. La principale différence entre les zones A et N réside en ce que les exploitations agricoles ne peuvent se développer (en termes de constructions) que dans les zones Ac.

Concernant cette orientation, le zonage PLU apparaît compatible avec le SCoT du Grand Clermont.

*Localisation des zones Agricoles et Naturelles du PLU*



### Maintenir la biodiversité et les trames écologiques



La commune est concernée à l'Ouest et au Nord-Est par deux cœurs de nature d'intérêt écologique majeur à protéger, correspondant à la Narse et au Puy de Corent. Le reste du territoire est concerné par un cœur de nature écologique à prendre en compte.

Ces espaces bénéficient à ce titre de mesures de protections réglementaires ou contractuelles, nationales ou communautaires : deux ZNIEFF de type 1 : environs de Plauzat et Saint-Sandoux et Puy de Corent et une ZNIEFF de type 2 Coteaux de Limagne Occidentale.

Le SCoT protège les cœurs de nature d'intérêt majeur mais leur valorisation peut justifier le développement d'activités touristiques, récréatives ou agricoles.

Le SCoT protège les cœurs de nature d'intérêt écologique dans leur globalité.

#### Le projet du PLU :

La zone N couvrent les espaces naturels et paysagers majeurs, du territoire.

- Le Puy de Corent au Nord,
- La narse à l'Ouest du territoire,

mais également les trames végétales identitaires du territoire de La Sauvetat :

- la ceinture verte du bourg marquée par les jardins potagers, les vergers et les parcs,
- les ruisseaux et leur ripisylve (une marge de recul minimale de 10 m est instituée de part et d'autre de l'axe du ruisseau),
- le parc du Domaine de la Sagne au Sud du bourg,
- le secteur des Vignots à l'extrême Sud du territoire occupé par un mélange de vignes et de vergers symptomatique du territoire.

C'est l'adéquation des zones Naturelles N et Agricoles (A) qui permettent la préservation des grands paysages du territoire communal.

Les documents graphiques comportent également des prescriptions réglementaires relatives à l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Plusieurs types d'éléments paysagers ont été identifiés pour être protégés et ainsi participer à conforter la continuité des trames bleue et verte sur le territoire.

- **Les ripisylves des ruisseaux :** Leur maintien est nécessaire aux continuités écologiques. Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de pays, présentes naturellement, sur une marge de recul de 10 m par rapport à l'axe du cours d'eau.
- **Les alignements d'arbres :** Leur abattage n'est autorisé que si l'état phytosanitaire de l'arbre est jugé dégradé, ou s'il représente une menace pour la sécurité des biens et personnes. Tout abattage doit être compensé par la plantation d'un arbre de qualité égale ou de développement équivalent à maturité. Les fosses d'arbres qui accueilleront les nouveaux individus doivent présenter les caractéristiques suffisantes selon le système racinaire de l'espèce choisie pour assurer sa pérennité. Les accès aux propriétés et les voies nouvelles sont admis en tenant compte des arbres ou plantations existantes.
- **Les jardins (potagers et maraîchers) et les parcs** des grandes propriétés et des domaines : Ces espaces paysagers non bâtis sont nécessaires au maintien des continuités écologiques. Leur constructibilité est limitée. Seules y sont autorisées les constructions d'abris de jardin de petite taille (inférieur à 15 m<sup>2</sup>) et d'une hauteur à l'égout maximale de 2.50 m.

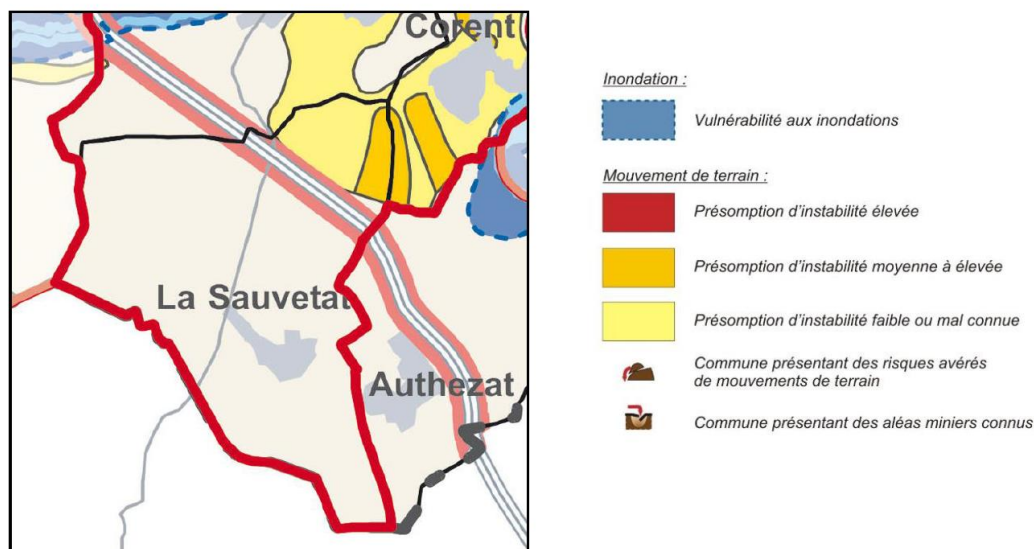
Le PLU propose également une OAP pour la valorisation de la trame verte et bleue à l'échelle du bourg de La Sauvetat. Il s'agit d'améliorer la connectivité entre les espaces de la trame verte et bleue identifiés localement (parcs, alignements d'arbres,...) entre eux, mais également en lien avec ceux se développant à l'échelle du territoire communal et des territoires

voisins dans le but de répondre aux orientations du SCoT du Grand Clermont et aux objectifs du SRCE visant à recréer un réseau écologique à l'échelle régionale.

Chacun de ces éléments participe aux continuités écologiques.

Concernant cette orientation, le zonage PLU apparaît compatible avec le SCoT du Grand Clermont.

### Prévenir les risques, les pollutions et les nuisances



La prise en compte des risques naturels majeurs sur le Grand Clermont est un enjeu important pour le territoire. Le SCOT fixe pour orientation d'élaborer des études géologiques, hydrauliques et hydrologiques préalablement à tout aménagement dans les secteurs à risque.

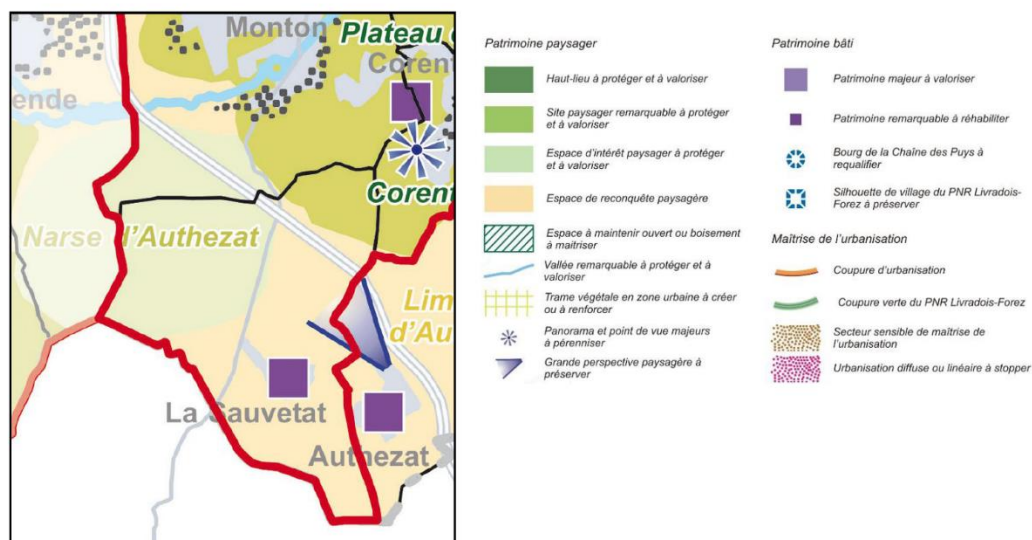
### Le projet du PLU :

Le PLU a cherché à préserver les personnes et les biens contre les risques naturels.

Concernant le risque mouvement de terrain, le PLU n'ouvre aucune nouvelle surface constructible dans ces zones à risques. L'ensemble des risques et contraintes est visible sur la planche d'Informations complémentaires au zonage afin que chaque pétitionnaire puisse en prendre connaissance.

Concernant cette orientation, le zonage PLU apparaît compatible avec le SCoT du Grand Clermont.

### Protéger, restaurer et valoriser le patrimoine



Le SCoT identifie le fort villageois de la Sauvetat comme un patrimoine médiéval remarquable à préserver et à mettre en valeur.

Le Puy de Corent est identifié comme un site paysager remarquable à protéger et valoriser et la narse comme un espace d'intérêt paysager à protéger et à valoriser.

*Plus de la moitié du territoire communal est composé d'espaces agricoles reliant la Limagne d'Authezat à la grande Limagne, qui sont classés au SCoT en espace de reconquête paysagère. Ces espaces participent à la mise en scène du territoire. Le DOG retient pour orientation d'engager des démarches de reconquête paysagère afin de réintroduire des motifs paysagers (haies, arbres isolés ou en alignement ....) et de préserver des grandes perspectives paysagères à partir de ces sites ouverts.*

### Le projet du PLU :

Le PLU a cherché à protéger au maximum les paysages de la commune, à maintenir ouvert les principales percées visuelles et à protéger les corridors écologiques identifiés.

Les zones Anc et N participent à préserver les paysages et points de vue emblématiques.

Aucune urbanisation n'est prévue par le PLU en-dehors de la trame urbaine du bourg.

Les sites naturels à enjeux (Puy de Corent et narse) sont classés en zone N, tout comme les continuités hydrographiques.

L'identification de certains éléments paysagers comme les parcs, les jardins potagers, les ripisylves et les alignements d'arbres au titre de l'article L151-23, vise à préserver les trames vertes.

Le développement de l'entité urbaine du bourg est maîtrisé. Les zonages urbains ont cherché à se limiter le plus possible, à l'existant. Une seule zone d'urbanisation future a été définie. Située au cœur de la zone d'extension pavillonnaire existante du bourg, elle participe à la densification de la trame bâtie.

Concernant cette orientation, le zonage PLU apparaît compatible avec le SCoT du Grand Clermont.

## 6.3 - COMPATIBILITE AVEC LE PLH (stade Arrêt)

Le PLH de MOND'ARVERNE COMMUNAUTE 2018-2023 indique une perspective de développement pour la commune de 24 logements sur 6 ans (soit 4 / an), dont 19 neufs représentant un besoin en foncier de 1.35 ha (sur la base SCoT de 700 m²).

| MAC : Objectifs PLH à 6 ans en neuf et récupération de logements vacants |                             |                                           |             |                               |                      |                          |                        |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------|-------------|-------------------------------|----------------------|--------------------------|------------------------|
| Communes                                                                 | Nombre de logements vacants | Objectifs de récupération                 |             | Perspectives de développement |                      |                          |                        |
|                                                                          |                             | 15% sur communes taux > 7% et 10% si < 7% | Soit par an | Objectifs PLH                 | Dont logements neufs | Dont vacants à récupérer | Besoin de foncier (ha) |
| AUTHEZAT                                                                 | 33                          | 5                                         | 1           | 24                            | 19                   | 5                        | 1,30                   |
| BUSSÉOL                                                                  | 7                           | 1                                         | 0           | 6                             | 5                    | 1                        | 0,37                   |
| CORENT                                                                   | 33                          | 5                                         | 1           | 24                            | 19                   | 5                        | 1,33                   |
| COURNOLS                                                                 | 8                           | 1                                         | 0           | 6                             | 5                    | 1                        | 0,33                   |
| LAPS                                                                     | 13                          | 1                                         | 0           | 18                            | 17                   | 1                        | 1,16                   |
| MANGLIEU                                                                 | 34                          | 5                                         | 1           | 12                            | 7                    | 5                        | 0,48                   |
| OLLOIX                                                                   | 29                          | 4                                         | 1           | 6                             | 2                    | 4                        | 0,20                   |
| PIGNOLS                                                                  | 8                           | 1                                         | 0           | 6                             | 5                    | 1                        | 0,36                   |
| LA ROCHE-NOIRE                                                           | 11                          | 1                                         | 0           | 30                            | 29                   | 1                        | 2,02                   |
| ST-GEORGES-SUR-ALLIER                                                    | 20                          | 2                                         | 0           | 36                            | 34                   | 2                        | 2,38                   |
| ST-MAURICE-ÈS-ALLIER                                                     | 50                          | 8                                         | 1           | 18                            | 10                   | 8                        | 0,70                   |
| ST-SANDOUX                                                               | 40                          | 6                                         | 1           | 36                            | 30                   | 6                        | 2,10                   |
| SALLÈDES                                                                 | 36                          | 5                                         | 1           | 18                            | 13                   | 5                        | 0,88                   |
| SAULZET-LE-FROID                                                         | 16                          | 2                                         | 0           | 6                             | 4                    | 2                        | 0,20                   |
| <b>LA SAUVETAT</b>                                                       | <b>31</b>                   | <b>5</b>                                  | <b>1</b>    | <b>24</b>                     | <b>19</b>            | <b>5</b>                 | <b>1,35</b>            |
| YRONDE ET BURON                                                          | 25                          | 3                                         | 0           | 18                            | 16                   | 3                        | 1,10                   |
| <b>Sous-total Communes rurales</b>                                       | <b>394</b>                  | <b>55</b>                                 | <b>9</b>    | <b>288</b>                    | <b>234</b>           | <b>55</b>                | <b>16,26</b>           |

Sur 15 ans (2018 - 2033), cela représente 60 nouveaux logements et une consommation foncière estimée de 4.20 ha.

Le bilan du PLU fait apparaître un foncier dégagé estimé à 6.41 ha (dont 3.46 ha en zone AUG). Ce résultat est certes supérieur aux objectifs chiffrés du PLH, mais reste néanmoins compatible.

## 6.4 - COMPATIBILITE AVEC LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE (stade Arrêt)

La commune est concernée par :

- Des réservoirs écologiques qui couvrent la partie haute du Puy de Corent et le secteur étendu de la narse. Ces 2 secteurs sont principalement classés en zone Naturelle N au PLU. Néanmoins, la définition de ce zonage naturel a dû prendre en compte la présence de 2 sites agricoles existants qui reçoivent un zonage Agricole constructible (Ac) maîtrisé.  
De plus, l'article L151-23 du code de l'urbanisme permet d'identifier et de protéger les ripisylves existantes et des alignements d'arbres qui participent au maintien des continuités écologiques en réduisant la fragmentation des espaces.
- Des corridors diffus qui encadrent ces réservoirs. Le PLU classe ces secteurs intégralement en zone N.

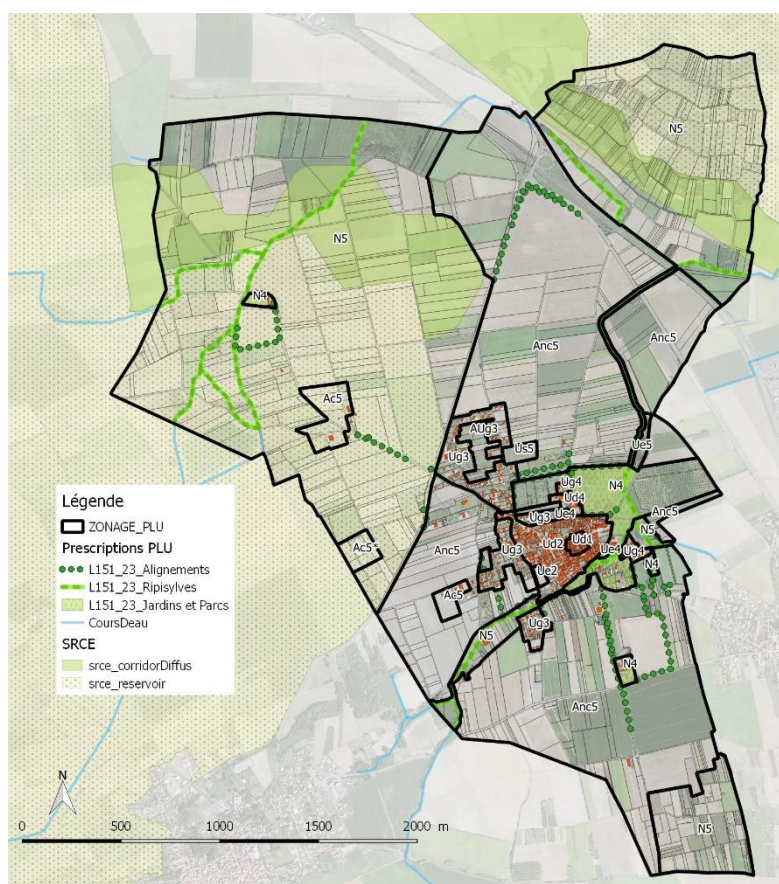
A l'échelle du territoire, l'article L151-23 du CU est largement utilisé par le PLU afin de parfaire au mieux la protection des trames verte et bleue du SRCE.

Le PLU propose également une OAP pour la valorisation de la trame vert et bleue à l'échelle du bourg. Cette OAP vise à améliorer la connectivité entre les espaces de la trame verte et bleue identifiés localement (parcs, alignements d'arbres,...) entre eux, mais également en lien avec ceux se développant à l'échelle du territoire communal et des territoires voisins dans le but de répondre aux orientations du SCoT du Grand Clermont (Maintenir la biodiversité et les trames écologiques) et aux objectifs du SRCE visant à recréer un réseau écologique à l'échelle régionale.

Cette OAP se décline en 2 orientations :

- La préservation des éléments de la trame vert et bleue,
- La restauration de la trame verte et bleue (intensification et augmentation du potentiel écologique).

Le zonage PLU apparaît ainsi compatible avec le SRCE.

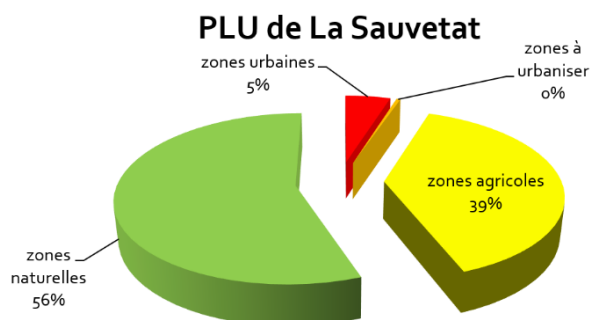


## 6.5 - COMPATIBILITE AVEC LE PLAN NATIONAL SANTE ENVIRONNEMENT 3 (stade Arrêt)

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Réduire l'usage des PESTICIDES</b></p> | <p>Le PLU n'a pas les compétences pour agir directement sur ce thème mais propose des mesures pour limiter et/ou réduire les effets liés à l'usage de pesticides.</p> <p>Notamment, dans le règlement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les plantations devront être majoritairement d'essences locales. Toutes les espèces exotiques, invasives et exogènes sont à éviter.</li> <li>- Dans le cas où une limite de parcelle correspond à une limite naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'espèces locales d'une épaisseur d'environ 2 m (2 rangs de végétaux) sera plantée de façon à constituer une lisière et assurer une transition végétalisée avec le domaine naturel.</li> </ul> |
| <p><b>Améliorer la QUALITE DE L'AIR</b></p>  | <p>Le PLU opère un zonage urbain au plus près de l'existant. Ce principe induit une atténuation des impacts de l'urbanisation sur les ressources locales du territoire (moins de déplacements, secteurs en assainissement collectif privilégié, ...).</p> <p>Les zones agricoles et naturelles couvrent l'essentiel du territoire. Le zonage prend en compte les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité. Il participe à la qualité de l'air. L'article L.151-23 complète les outils du PLU en faveur de la préservation des ripisylves, des parcs et jardins potagers et des alignements d'arbres.</p>                                                                                                 |

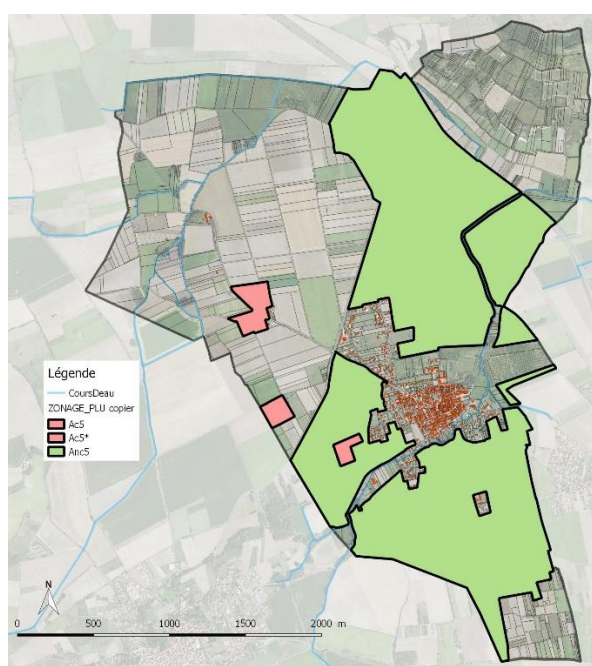
|                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Réduire l'exposition aux<br/>PERTURBATEURS ENDOCRIENS</b>                                                   | Le PLU n'a pas compétence pour agir directement sur ce thème.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Améliorer la qualité de<br/>l'ENVIRONNEMENT SONORE</b>                                                      | Le PLU ne propose pas de projets susceptibles d'augmenter les émissions sonores.<br>Le PLU signale néanmoins le classement sonore de l'A75.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Assurer une vigilance sur les<br/>risques potentiels liés aux<br/>NANOMATERIAUX</b>                         | Le PLU n'a pas compétence pour agir directement sur ce thème.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Réduire les expositions liées aux<br/>CONTAMINATIONS<br/>ENVIRONNEMENTALES DES SOLS</b>                     | La commune est concernée par 2 sites susceptibles d'avoir laissé des installations ou des sols pollués. Le PLU mentionne ces sites dans son Diagnostic.<br>Le PLU ne propose pas de projet susceptible de modifier la qualité des sols.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Améliorer la QUALITE DE L'EAU<br/>destinée à la consommation<br/>humaine</b>                                | Pas de stratégie particulière au PLU. Les ambitions démographiques de la commune restent raisonnables et maîtrisées.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Evaluer les risques de l'exposition<br/>aux ONDES ELECTROMAGNETIQUES</b>                                    | La connaissance relative à l'exposition aux ondes est intégrée au Diagnostic.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Prévenir les risques d'ALLERGIE<br/>AUX POLLENS</b>                                                         | Au travers de son règlement, le PLU rappelle que les plantations devront être majoritairement d'essences locales. Toutes les espèces exotiques, invasives et exogènes sont à éviter.<br>L'OAP propose également une liste de végétaux à favoriser sur le territoire.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Mieux connaître et réduire<br/>l'exposition à l'AMIANTE<br/>NATURELLE</b>                                   | Le PLU n'a pas compétence pour agir directement sur ce thème.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Favoriser la NATURE EN VILLE,<br/>créer des jardins thérapeutiques<br/>dans les établissements de soins</b> | Des mesures en faveur de la diversité végétale et de la protection de la santé de l'homme sont mise en place par le PLU :<br>- Le règlement rappelle que les plantations devront être majoritairement d'essences locales. Toutes les espèces exotiques, invasives et exogènes sont à éviter.<br>- En zones Ug, Ue, Us et AUg, le règlement demande à ce que tout terrain recevant une construction doit être planté. Les espaces libres devront être traités en espaces perméables pour 40% de leur surface.<br>-L'article L.151-23 identifie des secteurs de parcs et de potagers. Ces mesures permettent de préserver des « poumons verts », ce qui induit des effets positifs tant pour l'amélioration du cadre de vie (faire entrer la nature dans le bourg) que pour l'enrichissement des connexions biologiques entre elles (sous forme de pas japonais, ces secteurs permettent de relier les autres corridors du territoire). |

# 7 ● LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS



La répartition des surfaces du PLU est représentative de la commune de La Sauvetat où la vocation agricole est très présente soutenue par les espaces naturels.

Les espaces urbains ne représentent que 5 % de la superficie du territoire.



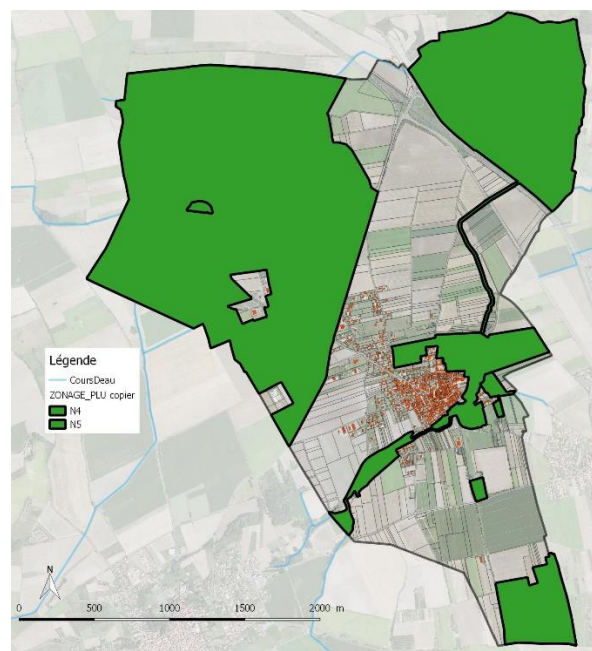
Le zonage agricole A couvre une vaste partie Est du territoire, en enserrant le bourg.

Le zonage urbain a été réalisé au plus près des silhouettes bâties existantes.

La zone agricole constitue ainsi une vaste « zone tampon » autour du bourg, renforçant le caractère paysager agricole de la commune et valorisant le cadre de vie.

Superficie de la zone A : 3 491.45 ha

Localisation de la zone agricole



Tout le reste du territoire, à l'exception de l'espace urbain du bourg de La Sauvetat, est zoné N par le PLU.

Par principe, le PLU s'est attaché à identifier les corridors écologiques de la commune. La zone tient également compte des trames verte et bleue du SRCE, des tracés des principaux ruisseaux, des secteurs de parcs, de vergers et de jardins potagers.

L'objectif de préserver les trames vertes est énoncé au PADD.

La superficie de la zone N est de 447.02 ha.

Localisation de la zone N

## 8 • LES INDICATEURS

Le PLU fera l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de 10 ans à compter de son approbation.

### Proposition d'indicateurs :

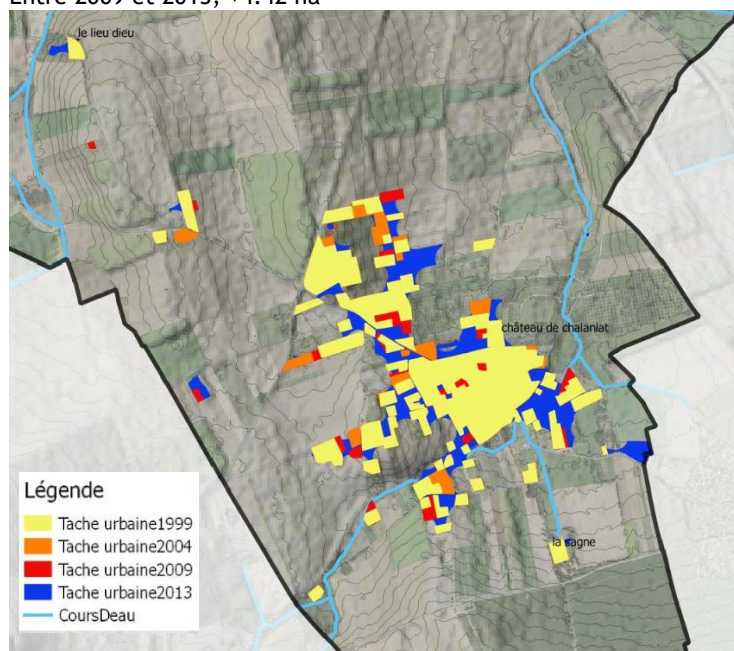
Le tableau ci-après liste, pour les différentes thématiques environnementales étudiées, une première série d'indicateurs identifiés comme étant intéressants pour le suivi de l'état de l'environnement du territoire communal, du fait qu'ils permettent de mettre en évidence des évolutions en termes d'amélioration ou de dégradation de l'environnement de la commune, sous l'effet notamment de l'aménagement urbain.

### LES INDICATEURS ENVIRONNEMENTAUX

#### 1 - Gestion de l'espace

##### - Evolution de la surface bâtie

En 1999, l'emprise urbanisée était de 29.15 ha  
Entre 1999 et 2004, la consommation foncière a été de 3.49 ha.  
Entre 2004 et 2009, +2.62 ha.  
Entre 2009 et 2013, +4.42 ha



##### - Evolution de nombre de logements

#### LOG T1 - Évolution du nombre de logements par catégorie

|                                                  | 1968(*) | 1975(*) | 1982 | 1990 | 1999 | 2010 | 2015 |
|--------------------------------------------------|---------|---------|------|------|------|------|------|
| Ensemble                                         | 192     | 238     | 261  | 283  | 283  | 347  | 372  |
| Résidences principales                           | 155     | 173     | 202  | 226  | 256  | 306  | 324  |
| Résidences secondaires et logements occasionnels | 35      | 21      | 28   | 23   | 16   | 11   | 17   |
| Logements vacants                                | 2       | 44      | 31   | 34   | 11   | 30   | 31   |

(\*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2017.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2010 et RP2015 exploitations principales.

##### - Evolution du nombre de permis de construire et consommation foncière.

Entre 2007 et 2017, la consommation foncière moyenne par logement individuel a été de 945 m<sup>2</sup>.  
2018 :.....

#### 2 - Préservation des milieux naturels et utilisation des sols

##### - Evolution de la SAU

SAU 188 : 898 ha  
SAU 2000 : 994 ha  
SAU 2010 : 1099 ha

|                                                  |                                                          |
|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| - Evolution du nombre d'exploitations agricoles. | 2010 : 18 exploitations<br>2018 : 8 exploitations<br>... |
|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|

## LES INDICATEURS SOCIO-ECONOMIQUES

## 1 - Démographie

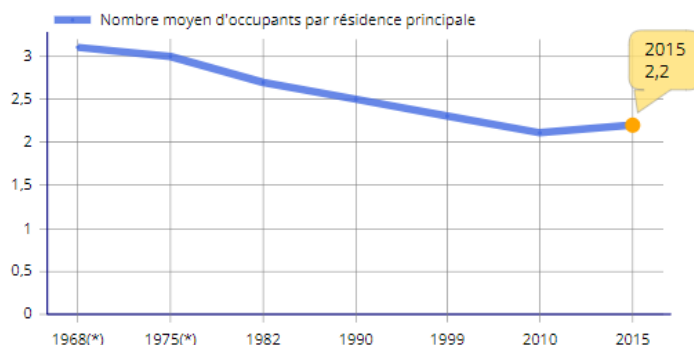
- Evolution du nombre d'habitants

| Évolution de la population, |       |      |      |      |      |      |      |          |
|-----------------------------|-------|------|------|------|------|------|------|----------|
| 1968*                       | 1975* | 1982 | 1990 | 1999 | 2008 | 2013 | 2015 | 2017 (*) |
| 479                         | 518   | 555  | 591  | 591  | 650  | 685  | 707  | 710      |

(\*) Recensement communal de l'Insee au 1<sup>er</sup> janvier 2017 : Population municipale 696 habitants ; Population totale 710 habitants.  
Source : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2008, RP2013 et RP2015 exploitations principales.

- Evolution de la taille des ménages

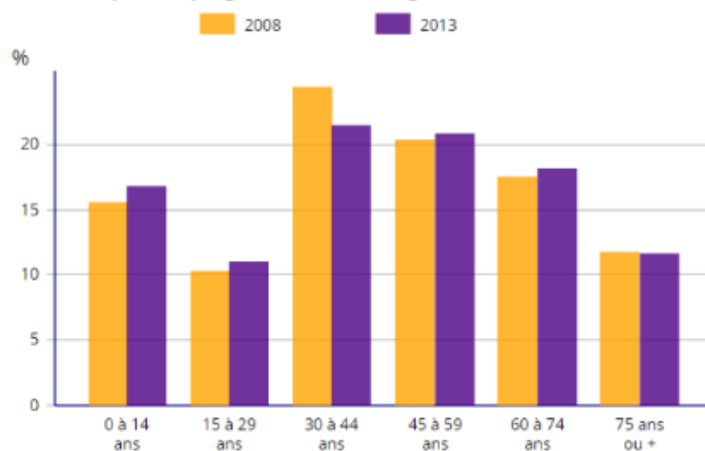
## FAM G1 - Évolution de la taille des ménages



(\*) 1967 et 1974 pour les DOM  
Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2017.  
Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2010 et RP2015 exploitations principales.

- Evolution de l'âge de la population

## POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

- Evolution de la motorisation des ménages

## LOG T9 - Équipement automobile des ménages

|                                                  | 2015 | %     | 2010 | %     |
|--------------------------------------------------|------|-------|------|-------|
| Ensemble                                         | 324  | 100,0 | 306  | 100,0 |
| Au moins un emplacement réservé au stationnement | 239  | 73,8  | 221  | 72,2  |
| Au moins une voiture                             | 296  | 91,4  | 274  | 89,5  |
| 1 voiture                                        | 119  | 36,7  | 125  | 40,8  |
| 2 voitures ou plus                               | 177  | 54,6  | 149  | 48,7  |

Sources : Insee, RP2010 (géographie au 01/01/2012) et RP2015 (géographie au 01/01/2017) exploitations principales.

## 2 - Economie

|                                  |                    |                                               |      |      |
|----------------------------------|--------------------|-----------------------------------------------|------|------|
| - Nombre d'emploi sur la commune | Emploi et activité |                                               | 2013 | 2008 |
|                                  |                    | Nombre d'emplois dans la zone                 | 58   | 63   |
|                                  |                    | Actifs ayant un emploi résidant dans la zone  | 320  | 297  |
|                                  |                    | Indicateur de concentration d'emploi          | 18,1 | 21,1 |
|                                  |                    | Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en % | 60,2 | 57,3 |
|                                  |                    |                                               |      |      |

## LES INDICATEURS « HABITAT » ET « URBANISME »

|                                            |                                       |
|--------------------------------------------|---------------------------------------|
| - Evolution du nombre de logements sociaux | 2017 : 0<br>2018 :.....               |
| - Evolution du nombre de logements vacants | 2010 : 30<br>2015 : 31<br>2018 :..... |